PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2012

L'activité restera stable sur le marché canadien de l'habitation

Aperçu[1]

Mises en chantier :

2012 : 190 000

2013 : 193 800.

Ventes de logements existants :

2012 : 457 300

2013 : 468 200

Mises en chantier d'habitations : Après avoir été vives en 2011, les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir, tandis que celles de maisons individuelles se stabiliseront. En 2011, les constructeurs ont coulé les fondations de 193 950 habitations. Selon les prévisions, ils en commenceront 190 000 en 2012 et 193 800 en 2013.

Reventes : Après avoir légèrement dépassé 456 000 en 2011, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)2 devraient rester stables en 2012, puis afficher une faible hausse en 2013. On s'attend à ce que leur nombre s'élève à 457 300 cette année et à 468 200 l'an prochain.

Prix de revente : Selon les prévisions, la conjoncture de la plupart des marchés locaux sera équilibrée, et le prix MLS® moyen progressera modérément durant la période à l'étude. Après s'être chiffré à un peu plus de 363 000 $ en 2011, le prix MLS® moyen connaîtra en 2012 une légère hausse qui le portera à 368 900 $, puis augmentera davantage en 2013, pour atteindre 379 000 $.

Faits saillants au Canada

Provinces de l'Est : En 2012, les six provinces de l'Est du Canada devraient subir une baisse des mises en chantier d'habitations. En 2013 toutefois, l'activité recommencera à s'accroître modérément au Québec et en Ontario.

Provinces de l'Ouest : Les mises en chantier d'habitations augmenteront dans les quatre provinces de l'Ouest canadien en 2012. L'Alberta arrivera en tête, avec une hausse de 13,2 %. En 2013, la croissance de l'activité sera positive dans toutes les provinces de l'Ouest, sauf en Saskatchewan, où l'on s'attend à un recul de 2,7 %.

[1]Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 18 janvier 2012.

[2]Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales

4 Tendances en bref

5 Rapport spéciale : perspectives 2012 du marché locatif

9 Colombie-Britannique

10 Alberta

11 Saskatchewan

12 Manitoba

13 Ontario

14 Québec

15 Nouveau-Brunswick

16 Nouvelle-Écosse

17 Île-du-Prince-Édouard

18 Terre-Neuve-et-Labrador

20 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Perspectives nationales

Mises en chantier d'habitations

Durant l'année 2011, les mises en chantier d'habitations ont progressé au Canada. Leur nombre trimestriel désaisonnalisé a connu une forte ascension durant les trois premiers trimestres, mais il a quelque peu diminué au quatrième trimestre. Au final, le nombre total de mises en chantier d'habitations s'est accru de 2,1 % en 2011, pour atteindre 193 950. Selon les prévisions, il se repliera quelque peu en 2012, puis se remettra à croître durant l'année 2013.

Vu le degré accru d'incertitude économique et financière, on a examiné une variété de scénarios de croissance et établi des fourchettes prévisionnelles pour la construction résidentielle en 2012 et 2013. Ainsi, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier d'habitations oscille entre 164 000 et 212 700 cette année et entre 168 900 et 219 300 l'an prochain. Les prévisions ponctuelles de la SCHL le situent à 190 000 pour 2012 et à 193 800, en légère hausse, pour 2013.

La croissance des mises en chantier d'habitations variera d'une région à l'autre en 2012 : elle sera positive dans les quatre provinces de l'Ouest canadien, mais négative dans les six provinces de l'Est. En 2013, la croissance sera davantage généralisée; c'est à nouveau dans l'Ouest du pays, surtout en Colombie-Britannique et en Alberta, que les mises en chantier augmenteront le plus l'an prochain.

Repli des mises en chantier de maisons individuelles

Après avoir rebondi en 2010 et s'être chiffrées à 92 554 dans la foulée de la récession, les mises en chantier de maisons individuelles ont vu leur nombre descendre à 82 392 en 2011. Elles devraient rester stables en 2012, puis augmenter de 4,4 % en 2013, pour s'établir respectivement à 82 700 et à 86 300.

La construction de maisons individuelles diminuera dans la moitié des provinces cette année. Les plus fortes baisses sont attendues au Nouveau-Brunswick (-17,7 %) et en Ontario (-13,7 %), et les hausses les plus considérables, en Alberta (13,9 %) et en Colombie-Britannique (12,8 %).

Baisse de la construction de logements collectifs

Après avoir affiché une forte croissance en 2010 et 2011, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) seront plus modérées en 2012 et relativement stables en 2013, selon les prévisions. Leur nombre devrait s'établir à environ 107 300 cette année et 107 500 l'an prochain.

En 2012, seules les provinces de l'Ouest enregistreront une hausse des mises en chantier de logements collectifs. La Saskatchewan arrivera en tête (+18,1 %), suivie de l'Alberta (+12,3 %). À l'opposé, les six autres provinces du Canada, plus à l'Est, accuseront une baisse d'activité dans ce segment du marché. Les reculs les plus importants sont attendus en Nouvelle-Écosse (-19,2 %), au Québec (-17,4 %) et à l'Île-du-Prince-Édouard (-16,5 %).

Hausse des ventes MLS® prévue d'ici 2013

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) devraient rester stables en 2012, puis s'accroître légèrement l'année suivante. Tout comme pour les mises en chantier d'habitations, on a examiné une variété de scénarios économiques et établi des fourchettes prévisionnelles pour les reventes. Ainsi, on prévoit que le nombre de ventes MLS® se situera entre 406 000 et 504 500 cette année et entre 417 600 et 517 400 l'an prochain; les prévisions ponctuelles de la SCHL l'établissent à 457 300 pour 2012 et à 468 200 pour 2013.

Le marché demeure équilibré

Durant l'année 2011, les nouvelles inscriptions ont surpassé les ventes de logements existants, de sorte que le marché de la revente est demeuré équilibré. Selon les prévisions, cette conjoncture se maintiendra à l'avenir; le prix MLS® moyen restera plutôt stationnaire et sa croissance suivra à peu près le taux d'inflation jusqu'à la fin de 2013. On s'attend à ce que le prix MLS® moyen oscille entre 330 000 et 410 000 $ en 2012 et entre 335 000 et 430 000 $ en 2013. Les prévisions ponctuelles de la SCHL le situent à 368 900 $ cette année et à 379 000 $, en hausse, l'an prochain.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

L'incertitude continue de se répercuter sur l'économie mondiale. Ainsi, les perspectives pourraient être infirmées autant par des facteurs positifs que par des facteurs négatifs.

Parmi les facteurs positifs, il y a la possibilité que la reprise aux États-Unis soit plus rapide que prévu, ce qui

favoriserait la croissance de l'emploi et de l'économie dans ce pays. Une telle situation pourrait donner un élan à la progression de l'emploi au Canada et se traduire par un marché de l'habitation plus vigoureux que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle.

Les perspectives pourraient être moins bonnes que prévu si, comme on le craint encore, la reprise aux États-Unis devait s'avérer plus lente que ne le laissent entendre les prévisions, si le taux de croissance économique diminuait dans les économies émergentes et s'il y avait un ralentissement dans certaines régions d'Europe. Le cas échéant, la progression de l'emploi au Canada et la demande de logements pourraient s'en trouver affaiblies.

Les perspectives reposent aussi sur l'hypothèse que les taux hypothécaires resteront stables durant la majeure partie de 2012 et entameront une légère remontée vers la fin de 2012 ou au début de 2013. Si les taux étaient plus bas que prévu, les mises en chantier d'habitations et les ventes MLS® pourraient être plus nombreuses qu'on ne s'y attend, et les prix des logements pourraient s'accroître plus vite. Par contre, si les attentes concernant les marchés financiers s'amélioraient et que les taux d'intérêt progressaient davantage que prévu, les mises en chantier d'habitations et les ventes MLS® risquent d'être moins nombreuses, et la croissance des prix des logements, plus lente que ne l'indiquent nos prévisions.

Tendances influant sur l'habitation

Taux hypothécaires

Dans son annonce la plus récente, celle du 17 janvier 2012, la Banque du Canada a indiqué qu'à moyen terme, son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. Elle a souligné que l'incertitude qui continue de planer sur l'économie et les marchés financiers mondiaux, surtout en Europe, demeure préoccupante. En conséquence, la Banque indique qu'il n'y a pas lieu de modifier sa politique monétaire. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer près de leurs bas niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires durant la majeure partie de 2012, pour ensuite augmenter modérément vers la fin de 2012 ou au début de 2013. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,3 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,1 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait se situer entre 3,3 et 4,1 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,1 et 5,9 %.

Migration

Le solde migratoire (migration internationale nette, y compris le flux des résidents non permanents) s'est chiffré à 233 846 en 2011, selon les estimations. Il devrait toutefois progresser en 2012 et 2013, pour atteindre respectivement 253 800 et 258 800, ce qui contribuera à soutenir le secteur canadien de l'habitation.

Produit intérieur brut, emploi et revenu

Conformément au consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes au Canada, on prévoit que le taux de croissance du produit intérieur brut se chiffrera à 2,1 % cette année et à 2,5 % l'an prochain. L'emploi devrait augmenter de 1,4 % en 2012 et de 2,0 % en 2013 (voir les fourchettes de prévisions à la page 26). On s'attend par ailleurs à ce que le taux de chômage, qui était de 7,4 % en 2011, descende à 7,3 % cette année, puis à 6,3 % l'an prochain. Ces fourchettes reflètent le niveau accru d'incertitude que l'on observe en ce moment sur les marchés financiers.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations

Les taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires variables devraient rester près de leurs bas niveaux antérieurs. Les perspectives reposent aussi sur l'hypothèse que les taux hypothécaires demeureront stables durant la majeure partie de 2012 et entameront une légère remontée vers la fin de 2012 ou au début de 2013. Ce facteur continuera de soutenir la demande de logements.
L'emploi	Durant la période de 12 mois ayant pris fin en décembre 2011, l'emploi s'est accru de 1,2 % et le taux de chômage s'est établi à 7,5 %. Pendant cette période, l'emploi à temps plein a augmenté de 1,5 % (+207 700), tandis que celui à temps partiel a diminué de 0,3 % (-8 600). Selon les prévisions, l'emploi connaîtra une expansion de 1,3 % en 2012 et de 2,0 % en 2013. Cette conjoncture favorable du marché du travail continuera d'alimenter l'activité dans le secteur canadien de l'habitation.
Revenu	Le revenu devrait continuer de croître, mais à un rythme modéré en raison de l'incertitude persistante qui caractérise l'économie mondiale. Ainsi, son taux de progression ralentira en 2012 et 2013. La croissance du revenu sera tout de même un facteur positif pour la demande de logements
Solde migratoire	On s'attend à ce que le rendement économique du Canada soit meilleur que celui d'autres pays. Le Canada devrait donc attirer un nombre accru d'immigrants (migration internationale nette), ce qui fera augmenter le solde migratoire. La demande de logements en sera favorisée à moyen ou à long terme.
Accroissement naturel de la population	Le faible taux de natalité est le principal facteur responsable du repli de l'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès), lequel modérera la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme.
Marché de la revente	Le marché devrait être équilibré durant une bonne partie de l'année 2012 et en 2013. Cette conjoncture fera diminuer le débordement de la demande sur le marché du neuf, ce qui veut dire que les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses que si le marché était favorable aux vendeurs.
Taux d'inoccupation	Selon les prévisions, la demande de logements locatifs restera vive grâce à la forte immigration, mais il continuera de se construire un modeste volume d'unités destinées au marché locatif. L'expansion du marché des copropriétés offertes en location viendra toutefois compenser quelque peu. Les taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada demeureront donc relativement stables cette année et l'an prochain.

Rapport spécial : perspectives 2012 du marché locatif

En octobre 2011, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada est descendu à 2,2 %. Il devrait rester inchangé en 2012

Dans les 35 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est passé de 2,6 %, en octobre 2010, à 2,2 % en octobre 2011. L'augmentation de l'emploi chez les jeunes durant la période de 12 mois ayant pris fin en septembre 2011, conjuguée à l'immigration, continue de soutenir la demande de logements locatifs au Canada.

La hausse des niveaux d'emploi chez les jeunes (moins de 25 ans) a probablement fait croître la formation de ménages chez les jeunes adultes, ce qui a favorisé la demande sur le marché locatif.

Même si elle a ralenti ces dernières années, l'immigration reste élevée en regard du passé. Les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un.

À l'instar de la conjoncture globale du marché locatif au Canada, le taux d'inoccupation devrait rester stable en 2012; il se maintiendra à 2,2 %.

Perspectives du marché locatif de la Colombie-Britannique

Vancouver

Grâce à l'expansion démographique et à la croissance de l'emploi, la demande restera vigoureuse sur le marché locatif de Vancouver en 2012. On prévoit que plus de 35 000 nouveaux résidents éliront domicile dans la région chaque année et que bon nombre choisiront de louer une habitation – du moins au début, le temps de s'établir dans la communauté. L'abordabilité relative des logements locatifs par rapport aux logements pour propriétaire-occupant devrait aussi soutenir la demande sur le marché locatif de Vancouver. Ces facteurs, conjugués à la faiblesse de l'offre de logements neufs expressément construits pour être loués, feront descendre le taux d'inoccupation des appartements, de sorte que la hausse des loyers continuera de suivre le taux d'augmentation légal fixé par la province. En 2012, le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 1 285 $. Le taux d'inoccupation, qui se chiffrait à 1,4 % en 2011, devrait descendre à 1,1 % cette année.

Victoria

À Victoria, la proportion d'appartements vacants diminuera quelque peu en 2012, pour s'établir à 1,6 %, car le bilan migratoire positif et la modeste progression de l'emploi stimuleront la demande de logements locatifs. Le resserrement du marché locatif de Victoria sera limité par l'expansion continue du parc des logements locatifs secondaires (copropriétés achetées par des investisseurs et appartements en sous-sol), lequel a grossi au fil des ans et représente maintenant environ la moitié de tous les logements offerts en location dans la RMR de Victoria. Quant aux loyers, ils ne connaîtront qu'une légère hausse en 2012, étant donné que les taux d'inoccupation auront augmenté durant trois années de suite dans la capitale provinciale. Les appartements de deux chambres se loueront en moyenne 1 070 $ cette année.

Kelowna

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements à Kelowna augmentera quelque peu en 2012. D'autres appartements construits spécialement pour la location viendront faire grossir le parc locatif, et cette hausse de l'offre devrait surpasser l'augmentation de la demande, de sorte que le taux d'inoccupation progressera quelque peu cette année. Les immeubles qui sont en réparation à l'heure actuelle seront réintroduits sur le marché cette année, ce qui contribuera à faire monter les taux d'inoccupation. Les appartements construits expressément pour être loués continueront en 2012 de subir la concurrence des logements achetés et loués par des investisseurs et celle du marché des logements pour propriétaire-occupant. On s'attend à ce que les loyers restent stables, étant donné la légère hausse du taux d'inoccupation : le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait cette année connaître une faible augmentation qui le portera à 925 $.

Perspectives du marché locatif de la région des Prairies

Calgary

En 2012, l'expansion économique devrait continuer de soutenir la demande sur le marché locatif. L'investissement dans le secteur de l'énergie favorise la croissance de l'économie à Calgary, ce qui crée de l'emploi et attire les migrants. De plus, on ne s'attend pas à voir grossir de beaucoup l'offre de logements

locatifs dans un proche avenir. En conséquence, le taux d'inoccupation devrait accuser une légère baisse cette année : il passera de 1,9 %, en octobre 2011, à 1,8 %, en octobre 2012. Étant donné la demande accrue de logements locatifs, les loyers devraient augmenter. Comme on prévoit que la proportion d'unités vacantes restera faible, les propriétaires et les locateurs offriront moins de mesures incitatives que par le passé pour attirer d'éventuels locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter de 1 084 $, en octobre 2011, à 1 125 $, en octobre 2012. Malgré cette hausse, il demeurera inférieur à son précédent sommet (1 148 $), atteint en 2008.

Edmonton

Dans le Grand Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements accusera en 2012 sa troisième baisse annuelle d'affilée, car le faible taux de chômage fait croître le solde migratoire dans la région. Le taux d'inoccupation des appartements devrait passer de 3,3 % en octobre 2011 à 2,7 % en octobre 2012. Ce resserrement de la conjoncture du marché, conjugué à la hausse des coûts d'exploitation, fera monter les loyers moyens durant la période visée par les prévisions. Étant donné le repli des taux d'inoccupation dans la région d'Edmonton, un moins grand nombre de propriétaires-bailleurs offriront des incitatifs pour attirer de nouveaux locataires et réduire le taux de roulement. Les logements de deux chambres se loueront en moyenne près de 1 065 $ d'ici octobre 2012.

Regina

Cette année, il sera encore difficile de trouver un logement locatif vacant à Regina. Les solides perspectives d'emploi attireront un grand nombre de migrants à Regina, si bien que la forte migration qui s'est traduite de 2006 à 2011 par de faibles taux d'inoccupation contribuera à maintenir la proportion d'unités vacantes à un bas niveau cette année. En revanche, l'ajout de logements neufs au parc locatif devrait contribuer à faire augmenter le nombre de logements inoccupés. Ce facteur, conjugué à la concurrence exercée par le marché locatif secondaire de Regina, en pleine expansion, fera monter le taux d'inoccupation moyen de 0,6 %, en octobre 2011, à 1,0 %, un an plus tard. Vu que ce dernier restera plutôt bas cette année, le loyer mensuel moyen d'un appartement typique de deux chambres, qui s'établissait à 932 $ en octobre 2011, s'élèvera à 965 $ en octobre 2012.

Saskatoon

À Saskatoon, le taux d'inoccupation des appartements en octobre devrait monter de 2,6 % en 2011 à 2,9 % en 2012. L'ajout d'unités neuves à l'univers locatif ainsi que la concurrence constante du marché secondaire seront les principales causes de cette hausse. L'augmentation du nombre de logements vacants sera cependant modérée par le fait que la RMR de Saskatoon continuera d'enregistrer un solde migratoire élevé, quoiqu'inférieur au sommet atteint en 2010. Globalement, ces facteurs engendreront en 2012 une légère augmentation du taux d'inoccupation moyen qui incitera les gestionnaires immobiliers à limiter les hausses de loyer, dans le but de réduire au minimum les coûteux changements de locataires. Selon les prévisions, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres passera de 966 $ en octobre 2011 à 985 $ en octobre 2012.

Winnipeg

Après être monté de 0,8 à 1,1 % d'octobre 2010 à octobre 2011, le taux d'inoccupation restera plutôt stable sur le marché locatif de Winnipeg en 2012. Une grande partie des facteurs économiques qui ont incité les locataires à accéder à la propriété continueront d'avoir un effet positif en 2012. On s'attend à voir diminuer quelque peu le nombre de nouveaux locataires qui viendront remplacer ceux qui auront quitté le marché locatif, car le bilan migratoire de Winnipeg devrait se replier durant la période à l'étude. Aussi, les logements neufs qui s'ajouteront au parc locatif aideront à remplacer les unités retirées du marché. Résultat : le taux d'inoccupation connaîtra une légère hausse qui le portera à 1,2 % en octobre 2012. Selon les prévisions, l'augmentation du loyer moyen dépassera le taux légal de la province (1,0 %), car on continue de voir croître la proportion d'unités existantes dans le parc locatif – type de logements exemptés du contrôle des loyers à cause de leur âge ou de leur réintroduction récente sur le marché. Le loyer moyen progressera de 4,0 % en octobre 2012 par rapport à un an plus tôt : il passera de 875 à 910 $.

Perspectives du marché locatif de l'Ontario

Toronto

En 2012, la conjoncture du marché locatif continuera de maintenir le taux d'inoccupation à un bas niveau; ce dernier restera à 1,3 % dans la région du Grand Toronto. Les tendances démographiques se traduiront à nouveau par une forte croissance de la population des 25 à 34 ans. En outre, les éventuels accédants à la propriété pourraient se sentir limités par l'incertitude économique accrue,

la lente progression du revenu et les difficultés persistantes que présente l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant. Par contre, les pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation seront modérées par le repli de la création d'emplois. L'offre de copropriétés à louer continuera de grossir rapidement, puisqu'environ 18 000 nouveaux logements seront achevés au cours de la prochaine année. Le resserrement du marché locatif stimulera la croissance des loyers des appartements. En 2012, le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera au-delà du taux légal d'augmentation (3,1 %); il montera à 1 187 $.

Ottawa

En 2012, plusieurs facteurs renforceront la demande de logements locatifs à Ottawa. La région de la capitale nationale continuera de bénéficier d'un afflux net de migrants et accueillera une proportion supérieure à la moyenne d'immigrants économiques hautement qualifiés. De plus, il se pourrait que l'incertitude économique ait un effet modérateur sur la demande d'habitations pour propriétaire-occupant et garde les conditions tendues sur le marché locatif. Par ailleurs, le nombre d'appartements destinés au marché locatif récemment achevés ou en construction dépasse à peine la centaine. Vu que l'offre sera modérée sur le marché locatif au cours de la prochaine année, les loyers à Ottawa augmenteront plus rapidement qu'en 2011. Selon les prévisions, le loyer moyen des appartements de deux chambres dépassera la barre des 1 120 $ l'an prochain et restera ainsi parmi les plus élevés au pays. Le taux d'inoccupation devrait descendre à 1,2 % en 2012 et se situer ainsi à son plus bas niveau depuis 2001.

Sudbury

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation devrait tomber à 2,0 % en 2012, car on s'attend à ce que la demande mondiale dont font l'objet les ressources extraites dans la région de Sudbury reste élevée. Le solde migratoire devrait redevenir positif, grâce à l'amélioration de la conjoncture du secteur minier. La proportion de logements vacants va donc diminuer, car un certain nombre de ces nouveaux arrivants opteront pour la location plutôt que pour l'accession à la propriété, du moins dans un premier temps. Quant aux loyers, ils monteront à 908 $ en 2012.

Windsor

Dans la région de Windsor, le taux d'inoccupation continuera de baisser en 2012, mais à un rythme moindre qu'en 2011; il tournera autour de 8,0 % cette année. L'amélioration des perspectives d'emploi dans la région et un nouveau recul du taux de chômage sont parmi les facteurs qui favoriseront la demande de logements locatifs en 2012. En outre, l'accroissement de la migration nette à Windsor cette année contribuera à faire descendre le taux d'inoccupation encore davantage. Cependant, le marché des habitations pour propriétaire-occupant de Windsor est très abordable, et les taux d'inoccupation devraient rester bas en 2012, deux facteurs qui inciteront certains locataires à devenir propriétaires cette année et qui feront contrepoids à la baisse du taux d'inoccupation en 2012. On ne s'attend pas à ce que les loyers varient beaucoup dans la RMR de Windsor; le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait se situer à 760 $ en 2012. Quant aux loyers, ils monteront à 908 $ en 2012.

Perspectives du marché locatif du Québec

Montréal

En 2012, le taux d'inoccupation devrait rester relativement stable (2,3 %) dans la RMR de Montréal, car la demande demeurera forte par rapport à l'offre. Le marché du travail et les bas taux hypothécaires continueront d'inciter les locataires à accéder à la propriété, tandis que le solde migratoire (surtout celui de la migration internationale) de la RMR de Montréal alimentera la demande de logements locatifs. En outre, la légère amélioration de l'emploi chez les jeunes et l'accroissement des inscriptions dans les universités et les collèges montréalais contribueront également à soutenir la demande de logements locatifs. Du côté de l'offre, les mises en chantier d'appartements locatifs demeureront peu nombreuses, car la plupart des constructeurs s'emploieront à finir ou à commencer des ensembles de copropriétés ou d'habitations pour personnes âgées. En conséquence, l'offre de logements locatifs restera stable. On s'attend à ce que le loyer moyen se situe à 730 $ en 2012.

Québec

Cette année, le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement dans la RMR de Québec. Cette région continuera de bénéficier d'une conjoncture économique généralement favorable, mais la croissance de l'emploi sera modérée, et la récente progression de l'offre sur le marché locatif se fera bientôt sentir. Par contre, on s'attend à ce que le bilan migratoire (surtout celui de la migration infraprovinciale) reste élevé, ce qui alimentera la demande sur le marché locatif au cours des prochaines années. Ainsi, le taux d'inoccupation moyen montera à 1,8 % et le loyer moyen s'établira à 730 $.

Perspectives du marché locatif de l'Atlantique

St. John's

Dans la RMR de St. John's, le taux d'inoccupation, qui tournait autour de 1 % depuis 2008, est monté de 1,1 à 1,3 % de 2010 à 2011. S'il est bas, c'est grâce à l'amélioration de l'activité économique et de la migration dans la région, favorisée surtout par l'activité dans le secteur pétrolier. La forte croissance des prix des habitations dans ce marché a également contribué au repli du nombre de ménages locataires qui sont passés au marché des logements pour propriétaire-occupant, surtout parmi les accédants, et cette tendance devrait se poursuivre en 2012. L'augmentation constante de la population, du revenu et de l'emploi devrait faire en sorte que le marché locatif restera plutôt vigoureux durant la période à l'étude. Enfin, l'offre d'unités locatives ne devrait pas beaucoup s'accroître à court terme. Sous l'effet de ces facteurs, le taux d'inoccupation devrait rester stable en 2012, autour de 1,5 %, et le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter à 825 $ en raison de la faible proportion de logements vacants.

Halifax

La diminution récente des taux d'inoccupation tient principalement à la demande soutenue sur le marché locatif et à la réduction de l'offre de logements locatifs neufs sur le marché. Même si un grand nombre d'appartements ont été mis en chantier en 2010 et 2011, peu de ces unités étaient prêtes à être louées au moment de l'Enquête sur les logements locatifs de 2011. En décembre 2011, 2 182 appartements étaient en construction. Ces unités seront presque achevées en 2012, mais seul un petit nombre d'entre elles auront une incidence sur le taux d'inoccupation cette année, car la demande dépasse largement l'offre. L'amélioration de la croissance de l'économie et de l'emploi, en partie attribuable à l'annonce récente d'un contrat de construction navale du gouvernement fédéral, soutiendra la demande de logements locatifs dans la RMR de Halifax. La hausse attendue du solde migratoire aura un effet positif sur la demande de tous les types de logement, y compris les logements locatifs. En conséquence, le taux d'inoccupation restera plutôt stable en 2012; il s'établira à environ 2,6 %. On prévoit que les loyers moyens continueront d'augmenter à Halifax, en raison de l'accroissement des coûts de construction et d'entretien, mais aussi sous l'effet de la forte demande et de l'ajout de logements neufs sur le marché local. Le loyer moyen devrait afficher un taux d'augmentation se situant entre 3 et 4 % en 2012 et atteindre 955 $.

Moncton

Malgré le léger recul du niveau global de l'emploi, le bilan migratoire devrait rester positif en 2012, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements locatifs. Du côté de l'offre, la construction a été vigoureuse sur le marché locatif local au cours des deux dernières années; plus de 800 appartements ont été mis en chantier. L'effet de ce facteur ne s'est pas fait pleinement sentir sur le taux d'inoccupation à l'automne 2011, qui s'est établi à 4,3 %, en légère hausse en regard de l'année précédente (4,2 %). Un grand nombre d'appartements ont été commencés trop tard en 2011 pour être pris en compte dans la dernière Enquête sur les logements locatifs, de sorte que les données de l'automne 2011 en font abstraction. La stabilité du taux d'inoccupation l'an dernier et le bas niveau des taux d'intérêt devraient stimuler la construction encore davantage cette année. La hausse de l'offre qui en résultera fera sans doute monter le taux d'inoccupation, qui devrait osciller entre 4,5 et 5,0 % en 2012. Quant au loyer moyen, on s'attend à ce qu'il progresse de 2 à 3 %, pour atteindre 730 $.

Colombie-Britannique

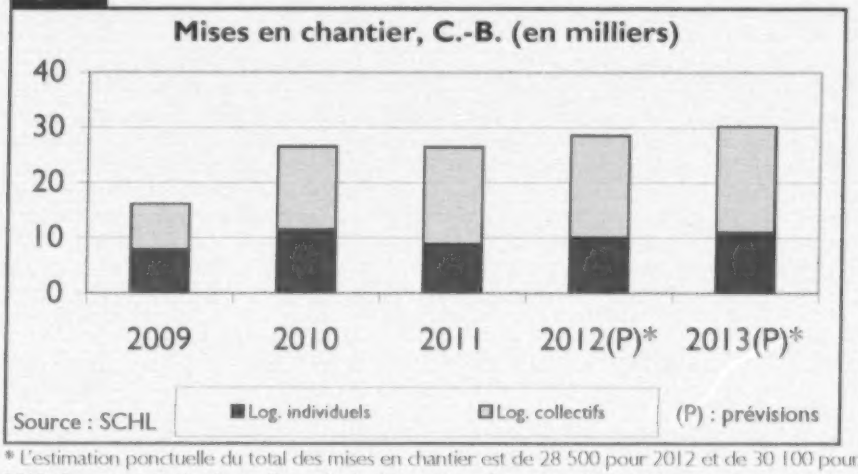
Aperçu

Les facteurs économiques fondamentaux favorables, les bas taux hypothécaires, la croissance prévue de l'emploi et l'afflux régulier de migrants dans la province soutiennent les perspectives du marché de l'habitation. La progression de l'emploi, qui s'était concentrée dans la RMR de Vancouver en 2011, devrait s'étendre à d'autres régions de la province dans les deux prochaines années. La tendance favorisant l'augmentation des emplois à plein temps devrait alimenter la hausse des revenus et la demande de logements pour propriétaire-occupant dans la province. L'afflux de migrants, qui a ralenti en 2011 en raison de l'incertitude économique accrue à l'échelle mondiale, devrait reprendre son mouvement à la hausse en 2012 et 2013. La croissance démographique issue de la migration vers la Colombie-Britannique stimulera la demande de biens et de services, y compris celle de logements.

L'activité sur le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique devrait s'accélérer en 2012 et en 2013, puisqu'on s'attend à ce que les constructeurs d'habitations accroissent graduellement les mises en chantier compte tenu des signes encourageants donnés par le marché de la revente et de l'évolution de la conjoncture économique.

L'équilibre entre l'offre et la demande devrait se maintenir sur le marché de la revente en 2012. Selon les prévisions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions augmentera légèrement en 2013, sous l'effet de la demande accrue de logements pour propriétaire-occupant, et la croissance économique s'accéléra de façon modérée.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 28 500 pour 2012 et de 30 100 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 24 500 et 31 900 pour 2012, et entre 26 200 et 34 000 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après s'être repliées en 2011, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'intensifier en 2012 et 2013. Ce redressement graduel à court terme sera suivi d'une croissance plus forte au deuxième semestre de 2013. On s'attend à la mise en chantier de 10 000 maisons individuelles cette année et de 10 900 autres en 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir grimpé de 17 % de 2010 à 2011, les mises en chantier de logements collectifs s'accroîtront de façon plus modérée en 2012 et 2013, selon les prévisions. Leur nombre devrait atteindre 18 500 cette année et 19 200 l'an prochain et dépassera ainsi quelque peu sa moyenne des dix dernières années. Les mises en chantier d'immeubles d'appartements de faible hauteur et de maisons en rangée devraient continuer d'augmenter, car les constructeurs réagissent aux bas taux d'inoccupation des appartements locatifs et des appartements en copropriété à Vancouver.

Reventes : Le rythme des transactions sur le marché de la revente devrait s'accélérer en 2012 et en 2013, à mesure que l'offre continuera de croître. On prévoit que près de 82 000 logements changeront de mains en 2012, et que 83 900 trouveront preneur en 2013.

Prix : Selon les prévisions, le prix de revente moyen diminuera de 2,3 % en 2012, pour s'établir à 548 500 $, puis augmentera de 4 % en 2013, pour dépasser légèrement 570 000 $.

Alberta

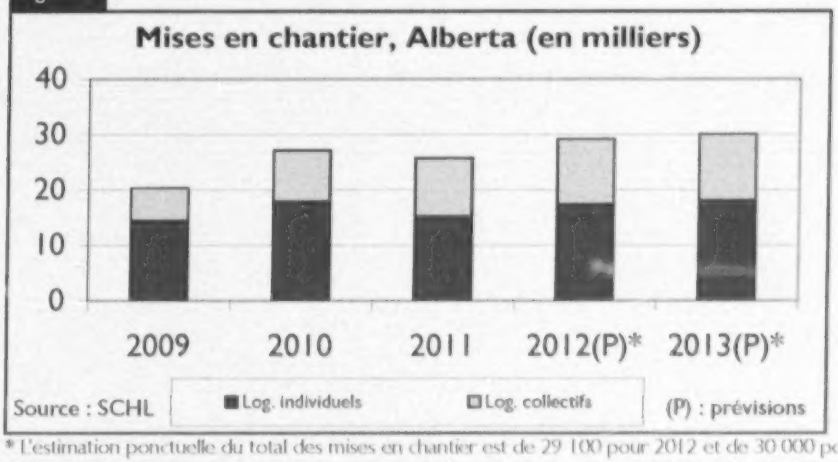
Aperçu

La croissance économique globale en Alberta, mesurée au moyen du produit intérieur brut réel de la province, devrait progresser de 3,5 % en 2012 et de 3,3 % en 2013. Malgré le bas niveau des prix du gaz naturel, l'économie albertaine, alimentée par le secteur des matières premières, enregistrera la plus forte expansion parmi les provinces canadiennes cette année et l'an prochain. Des investissements massifs seront faits dans la prospection et l'exploitation des ressources naturelles de l'Alberta, et ces activités constitueront un important moteur de la croissance économique. Les exportations dans le domaine de l'énergie continueront de dominer le secteur du commerce et de créer de l'emploi.

Après avoir diminué durant deux ans, l'emploi en Alberta a fortement augmenté en 2011. Étant donné qu'il s'est surtout créé des emplois à temps plein, la demande de logements devrait s'accroître en 2012. L'expansion de l'emploi en 2012 et 2013 ne sera pas aussi forte qu'en 2011, année où l'emploi avait rebondi, mais elle se maintiendra à environ 2,7 %. On s'attend à un resserrement de la conjoncture du marché du travail en Alberta au cours des deux prochaines années, ce qui fera monter les salaires et descendre le taux de chômage en dessous de la barre des 5,0 %.

L'expansion économique, la création d'emplois et le bas taux de chômage attirent un nombre accru de migrants en Alberta. La migration nette vers la province est en hausse; on estime qu'en 2011, elle a été environ deux fois supérieure à son niveau de 2010, année où elle avait touché son pire creux en 15 ans. Durant la période à l'étude, le solde migratoire s'approchera de la moyenne des dix dernières années : la province accueillera un nombre net d'environ 40 000 personnes par année, ce qui stimulera la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 29 100 pour 2012 et de 30 000 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 25 100 et 32 600 pour 2012, et entre 26 200 et 34 000 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2010, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 24 %, ce qui a fait monter les stocks et retardé l'ouverture de nouveaux chantiers en 2011. On prévoit que la demande s'améliorera, soutenue par la croissance continue de l'économie et de l'emploi. En 2012, les mises en chantier de maisons individuelles devraient progresser d'environ 14 % et atteindre 17 300. En 2013, la progression des prix et la légère hausse des taux hypothécaires feront monter les coûts de financement, de sorte que les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront : leur nombre augmentera de 4,0 %, pour se situer à 18 000.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs poursuivront leur ascension durant la période visée par les prévisions. En 2012, on s'attend à ce qu'elles augmentent d'environ 12 % par rapport à 2011 et s'élèvent à 11 800. En 2013, leur nombre devrait atteindre 12 000, ce qui correspond à peu près au double du creux de près de 6 000 logements touché en 2009. Après avoir été inactif pendant un certain temps, le marché des copropriétés situées dans des tours d'habitation commence à afficher des signes de reprise. L'activité devrait s'y améliorer, grâce à la baisse des stocks et à la croissance prévue de l'économie et de la population.

Reventes : En 2011, les ventes MLS® de logements existants ont augmenté d'environ 7 % en Alberta, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué dans une proportion estimative de 4 %. En conséquence, l'équilibre du marché s'est amélioré durant l'année 2011. Les bonnes perspectives économiques et démographiques de la province entraîneront un gonflement de la demande sur le marché de l'existant. En 2012, le volume des reventes devrait monter à 54 650. Selon les prévisions, il s'accroîtra de plus de 3 % et s'établira à 56 550 en 2013.

Prix : La majorité des grands marchés de la revente de l'Alberta ont été favorables aux acheteurs tout au long de 2011, ce qui a limité la progression des prix, qui a été d'un peu moins de 1 %. Une exception notable est le marché de Wood Buffalo, où la vigueur de l'économie, tributaire du secteur des sables bitumineux, a fait monter le prix moyen d'environ 7 %. Pendant la période à l'étude, les gains réalisés au chapitre de l'emploi et de la migration devraient stimuler la demande, améliorer l'équilibre du marché et accroître le prix de revente moyen en Alberta, qui s'établira à 363 650 $ en 2012 et à 372 300 $ en 2013, selon les prévisions.

Saskatchewan

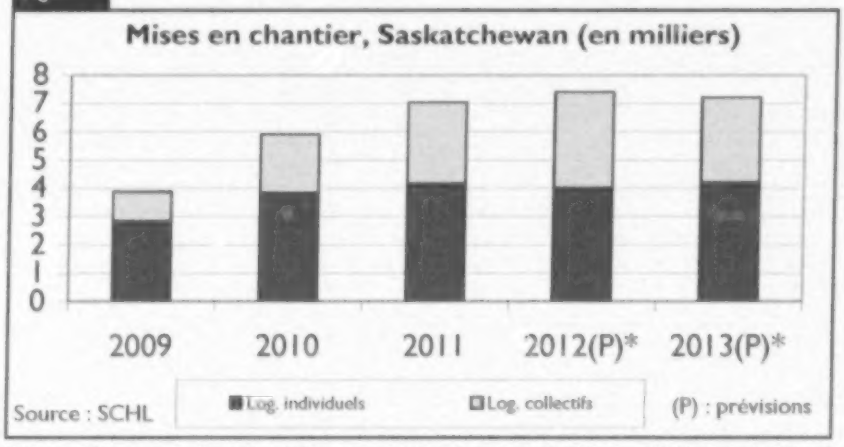
Aperçu

Le taux d'expansion économique de la Saskatchewan dépassera la moyenne nationale pendant toute la période à l'étude et sera un des plus élevés parmi les provinces canadiennes. Le produit intérieur brut réel de la Saskatchewan devrait augmenter de 3,4 % en 2012 et de 3,2 % en 2013. Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera soutenue par la hausse des dépenses de consommation, tant de biens que de services, ainsi que par la progression des investissements et des exportations.

Selon les prévisions, l'emploi gagnera 1,3 % en 2012 et 1,4 % en 2013. Durant la période à l'étude, le taux de chômage devrait diminuer et se situer en moyenne sous la barre des 5 % par année. Le resserrement du marché du travail continuera de faire en sorte que des emplois à temps partiel seront transformés en postes à temps plein, si bien que la croissance globale de l'emploi sera ténue, comme en 2011. Néanmoins, le bas taux de chômage alimentera la progression des salaires et attirera des migrants vers la Saskatchewan.

La croissance économique, conjuguée aux perspectives d'emploi et à la faiblesse du chômage, continuera d'attirer des migrants vers la province. Les gains démographiques seront en bonne partie le fruit de l'immigration internationale, mais ils seront également attribuables à l'arrivée de migrants provenant d'autres provinces. En 2012 et 2013, la Saskatchewan devrait accueillir un nombre net de plus de 10 000 migrants par année.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 400 pour 2012 et de 7 200 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6 400 et 8 300 pour 2012, et entre 6 300 et 8 200 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En Saskatchewan, la croissance démographique continue de soutenir la demande de logements. Même si la production de maisons individuelles a été élevée, le niveau des stocks a augmenté lentement, car le rythme des ventes a suivi celui des achèvements la plupart du temps. Les constructeurs de la province maintiendront leur forte cadence de production; ils commenceront environ 4 000 maisons individuelles, en 2012 comme en 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2011, le nombre de mises en chantier de logements collectifs est monté à 2 879, la construction de logements locatifs ayant été stimulée par le niveau toujours bas des taux d'inoccupation dans les grands centres de la province. Environ le tiers des logements collectifs commencés en 2011 étaient destinés au marché locatif. Or, malgré cette robuste production, les stocks ont mis du temps à se renflouer, car les ventes ont été aussi nombreuses que les achèvements l'an dernier. À l'avenir, l'afflux continu de migrants contribuera à soutenir la demande de logements collectifs, tant sur le marché locatif que sur celui de la copropriété. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera à 3 400 en 2012, avant de redescendre à 3 000 en 2013, sous l'effet de l'accumulation des stocks.

Reventes : Les ventes de logements existants ont augmenté de plus de 10 % en 2011, pour se chiffrer à 11 991. Partout dans la province, les acheteurs continueront d'avoir accès à une grande quantité d'inscriptions et de profiter du ralentissement de la progression des prix durant la période visée par les prévisions. Les ventes de logements existants croîtront encore, grâce à l'amélioration de la conjoncture du marché du travail, à l'accroissement des salaires et à une forte migration. Elles se chiffreront à 12 400 en 2012 et monteront à 12 650 en 2013.

Prix : En 2011, les prix des logements existants ont progressé de 6,7 % en Saskatchewan et se sont établis en moyenne à 258 386 $. Cette hausse s'explique dans une large mesure par un déplacement des ventes vers les fourchettes de prix supérieures, particulièrement à Saskatoon et à Regina. En 2012, la croissance de l'emploi et des salaires et les bas taux hypothécaires soutiendront le déplacement de la demande vers les habitations de prix plus élevé. Néanmoins, l'offre de propriétés existantes demeurera relativement abondante en 2012, ce qui tempérera le renchérissement des logements. On peut s'attendre à ce que le prix MLS® moyen se chiffre à 266 350 $ en 2012 et à 271 350 $ en 2013.

Manitoba

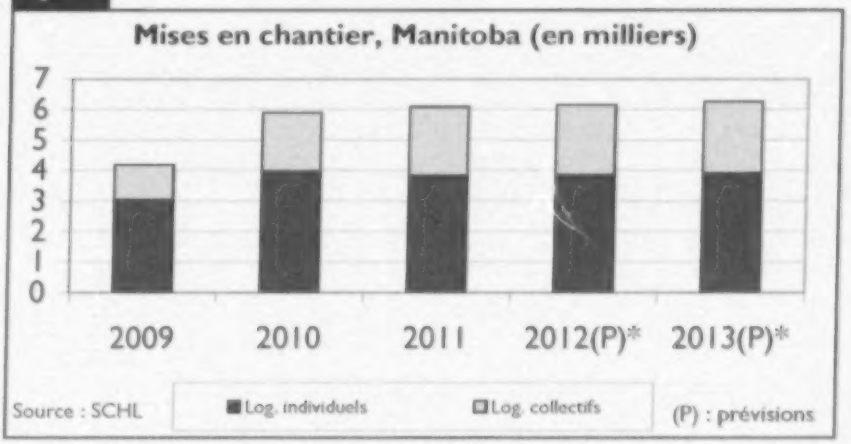
Aperçu

On s'attend à ce que le produit intérieur brut réel du Manitoba progresse de 2,5 % cette année et de 2,4 % l'an prochain.

Les ventes au détail se sont accrues de plus de 4 % en 2011 et devraient croître environ au même rythme en 2012 et 2013. Les exportations internationales du Manitoba ont été vigoureuses en 2011, des gains ayant été enregistrés dans tous les grands sous-secteurs. Les deux plus importants, l'agriculture et les produits industriels, représentent plus de la moitié des produits exportés par le Manitoba vers d'autres pays. Les exportations dans ces deux sous-secteurs ont enregistré des taux de croissance à deux chiffres en 2011 et continueront d'alimenter l'expansion économique cette année et l'an prochain.

La croissance globale de l'emploi au Manitoba semblera modeste jusqu'en 2013, en partie à cause de la conjoncture serrée du marché du travail. Le taux de chômage de la province devrait diminuer au cours des deux prochaines années, pour se situer à 5,1 % d'ici 2013. Ce facteur fera augmenter les salaires, l'emploi à temps plein et l'afflux de migrants. On s'attend à ce que le solde migratoire du Manitoba demeure élevé en 2012 et 2013 et fasse croître la population provinciale de 10 000 personnes par année, selon les estimations, ce qui soutiendra la demande de logements. Tous les gains migratoires réalisés en 2012 et 2013 devraient être attribuables à l'arrivée de personnes provenant d'autres pays. Le bilan de la migration interprovinciale au Manitoba a été négatif par le passé, car la province perd davantage d'habitants au profit d'autres provinces qu'elle n'en accueille en provenance d'autres régions du pays. Cette tendance se poursuivra cette année et l'an prochain.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 6 150 pour 2012 et de 6 250 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 5 300 et 6 900 pour 2012, et entre 5 500 et 7 000 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, les mises en chantier de maisons individuelles sont restées élevées; à la fin de 2011, elles égalaient leur niveau de 2010, et ce, même si l'activité a été ralentie par les inondations du printemps. La demande refoulée, alimentée par la croissance continue de la population, des salaires et du nombre d'emplois, sera reportée à 2012. Cependant, les constructeurs auront du mal à maintenir l'actuelle cadence élevée de production, car beaucoup de secteurs ne se sont pas encore entièrement remis des inondations de 2011. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeure très près des niveaux actuels : il se situera à 3 850 en 2012 et à 3 900 en 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2011, les constructeurs de logements collectifs de la province ont surpassé leur production de 2010 et enregistré leur meilleur rendement en 24 ans. Stimulée par la croissance de la population et la formation de ménages, la demande de logements locatifs demeure forte, car le Manitoba continue d'afficher l'un des taux d'inoccupation les plus bas du pays dans la catégorie des appartements. Ainsi, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement et se chiffreront à 2 300 en 2012 et à 2 350 en 2013.

Reventes : En 2011, les ventes de logements existants au Manitoba ont dépassé de 5,9 % celles de 2010 et ont battu le record précédent, établi en 2007. Pendant la période à l'étude, l'expansion démographique continuera d'alimenter la demande en faisant entrer davantage d'acheteurs sur le marché. En outre, les propriétaires actuels chercheront à acquérir une habitation d'un cran supérieur afin de profiter de la hausse de leur avoir propre foncier. Cependant, la croissance des ventes sera limitée par la progression modérée de l'emploi et le renchérissement des logements. Selon les prévisions, les ventes MLS® seront au nombre de 14 200 en 2012 et de 14 500 en 2013.

Prix : Même si le marché est demeuré favorable aux vendeurs, la hausse des prix a ralenti en 2011. Comme l'offre prend de l'expansion pour répondre à la demande, les prix verront leur croissance se modérer; ils s'élèveront à environ 242 500 $ en 2012 et à 249 500 $ en 2013.

Ontario

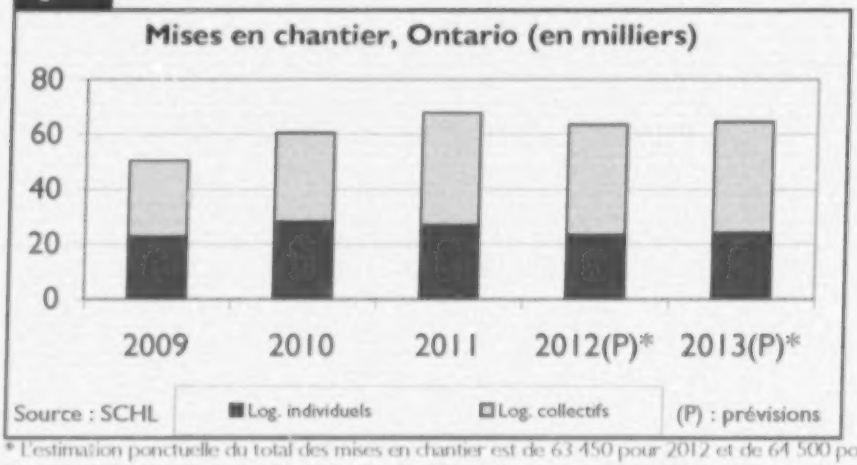
Aperçu

Malgré l'incertitude qui plane sur l'économie mondiale, le secteur de l'habitation en Ontario était solide à la fin de l'année 2011. Dans les années à venir, les mises en chantier d'habitations dans la province devraient se rapprocher du niveau de la demande associée aux facteurs démographiques. L'activité se refroidira sur le marché de l'habitation en raison du ralentissement de la croissance des dépenses discrétionnaires des consommateurs, de la baisse du nombre d'accédants à la propriété et du rythme modéré de la croissance économique.

En Ontario, l'économie est étroitement liée à celle des États-Unis, beaucoup plus que dans d'autres provinces canadiennes. Le niveau actuel des indicateurs précurseurs laisse entendre que le rythme de l'expansion de l'économie américaine sera très modeste à l'avenir, ce qui minera l'augmentation des exportations internationales. Puisque les exportations représentent plus de la moitié du PIB de l'Ontario, la croissance de l'emploi ralentira : de 1,8 % en 2011, elle passera à 0,7 % en 2012, pour ensuite monter à 1,6 % en 2013. En Ontario, les consommateurs et le secteur public contribueront moins qu'avant à l'expansion économique, à cause des contraintes budgétaires et du ralentissement de la progression de l'emploi et du revenu. En revanche, les entreprises ontariennes alimenteront les dépenses; les enquêtes menées récemment sur les perspectives des entreprises montrent que les intentions d'investir sont élevées.

Environ 75 % de la croissance démographique en Ontario sera alimentée par l'augmentation de l'immigration au cours des prochaines années. Cependant, à mesure que les perspectives de l'économie et de l'emploi en Ontario descendront sous la moyenne canadienne à court terme, un nombre accru d'Ontariens quitteront la province pour s'établir ailleurs au pays, ce qui pèsera sur le bilan migratoire.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 63 450 pour 2012 et de 64 500 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 54 600 et 71 000 pour 2012, et entre 56 100 et 72 900 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 23 200 en 2012, puis montera à 24 200 en 2013. Le segment des maisons individuelles relativement chères restera sensible au degré élevé d'incertitude économique et à la croissance des prix des logements. Les contraintes liées à l'offre de terrains limiteront la hausse de la construction de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs, dominées par celles d'appartements, ont représenté une proportion accrue de l'activité sur le marché du neuf. Cette tendance se poursuivra probablement en 2012 et 2013; on prévoit que plus de 40 000 logements collectifs seront commencés chacune de ces deux années. La demande d'investissements sur le marché des appartements sera favorisée par le bas niveau des taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels et la faible construction de logements destinés au marché locatif.

Reventes : Le marché des logements existants, moins cher que celui du neuf, restera stable cette année et l'an prochain; 195 000 ventes seront conclues en moyenne par année, soit environ autant que ces dernières années. Les bas taux d'intérêt ont incité certains acheteurs éventuels à faire l'acquisition d'une habitation très tôt durant la reprise. La diminution de la demande accumulée et la hausse des prix des habitations modéreront la croissance de la demande sur le marché de la revente, où le nombre de transactions MLS® devrait s'élever à 193 150 en 2012 et à 197 850 en 2013.

Prix : La constance des ventes et la hausse des inscriptions feront passer le marché de la revente de l'Ontario dans sa zone d'équilibre. Les marchés locaux de l'habitation bénéficieront d'une offre plus abondante qu'avant, et les prix progresseront à un rythme inférieur à leurs taux de croissance à long terme, pour suivre davantage le taux d'inflation d'ici 2012. Le prix MLS® moyen se chiffrera à 374 300 $ en 2012 et à 382 000 $ en 2013.

Québec

Aperçu

Les effets de la lente expansion économique seront annulés par les conditions d'emprunt toujours avantageuses et par la conjoncture démographique, qui favoriseront la construction résidentielle en 2012 et 2013.

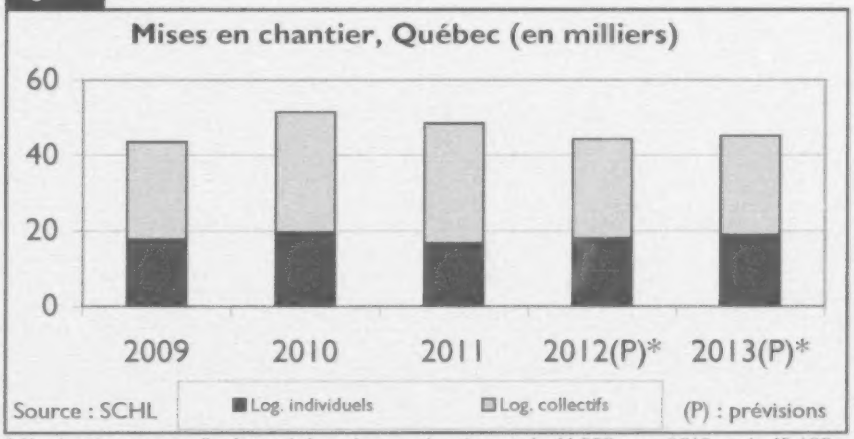
Le climat d'incertitude actuel entourant les perspectives économiques à l'étranger se traduira par un affaiblissement des dépenses des ménages et des investissements privés dans la province. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que le PIB de la province progressera de 1,8 % en 2012 et de 2,0 % en 2013. Ce contexte, conjugué à l'équilibre accru du marché de la revente, modérera la demande de logements neufs.

Cependant, dans les années à venir, les facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec et en changeront la configuration. L'important afflux net de migrants dans la province aura encore une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente, mais son niveau devrait rester stable au cours des prochaines années, car on s'attend à ce que les cibles d'immigration restent à peu près inchangées. En outre, le vieillissement de la population aura un effet grandissant sur la dynamique du marché de l'habitation, car les ménages qui avancent en âge se mettront à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir diminué en 2011, les mises en chantier de maisons individuelles devraient rebondir en 2012. Leur nombre augmentera de 8,7 % cette année, pour atteindre 18 000. En 2013 toutefois, la popularité croissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle limiteront quelque peu la croissance de l'activité dans le segment des maisons individuelles : 18 800 habitations de ce type seront commencées l'an prochain.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 44 300 pour 2012 et de 45 100 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 38 100 et 49 600 pour 2012, et entre 39 300 et 51 000 pour 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir été soutenues en 2011, les mises en chantier de logements collectifs retrouveront en 2012 et 2013 un rythme plus susceptible de se maintenir. Leur nombre devrait s'établir à environ 26 300 cette année. Il restera plutôt stable l'an prochain, vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus – un facteur qui continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées.

Reventes : Après s'être légèrement repliées l'an dernier, les ventes MLS® augmenteront quelque peu au cours des prochaines années. On s'attend à ce que leur nombre progresse de 1,9 % en 2012, pour s'établir à 78 750, puis avance de 3,2 % en 2013, pour atteindre environ 81 250.

Prix : Associée au gonflement de l'offre, la relative stabilité de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix. Le retour à un marché plus équilibré se traduira en 2012 et 2013 par un ralentissement de la progression des prix de revente, qui se chiffreront en moyenne à 257 300 $ cette année et à 262 500 $ l'an prochain et présenteront ainsi des hausses annuelles d'environ 2,0 %.

Nouveau-Brunswick

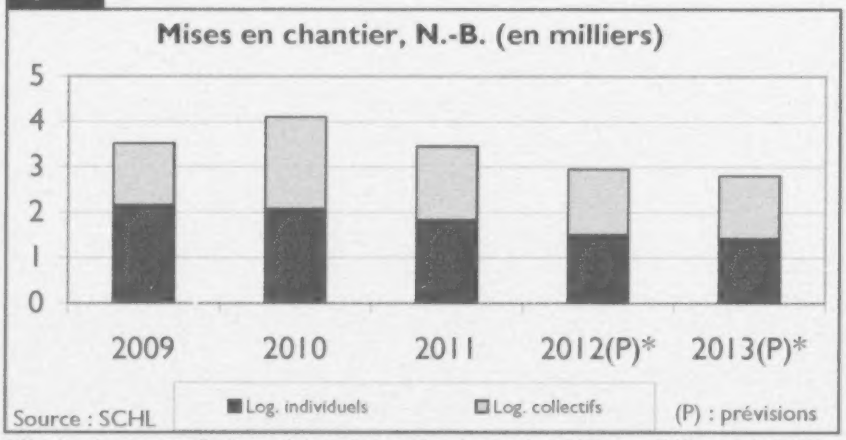
Aperçu

Au Nouveau-Brunswick, le taux de croissance économique devrait rester faible pendant la période visée par les prévisions. Les perspectives économiques continueront d'être minées par la baisse des dépenses en immobilisations dans la province, surtout dans le secteur public. Le repli de l'emploi qui perdure depuis près de trois ans et la légère faiblesse de l'activité dans le secteur provincial du commerce de détail continueront de peser sur les perspectives de croissance économique en 2012 et 2013.

L'effet de la progression des exportations, soutenue par la production de potasse et de produits pétroliers, sera atténué par le faible rendement du secteur des produits forestiers. Même si l'activité de prospection dans le secteur du gaz naturel a remporté un certain succès en 2011, le récent recul des cours du gaz naturel devrait engendrer une réduction de la prospection en 2012. Ce facteur, conjugué à l'affaiblissement des perspectives d'investissements massifs dans le secteur privé, fera en sorte que la croissance économique restera ténue à court terme au Nouveau-Brunswick.

La progression du PIB provincial devrait donc être modérée : elle se chiffrera à 1,2 % en 2012 et à 1,5 % en 2013.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 950 pour 2012 et de 2 800 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 600 et 3 300 pour 2012, et entre 2 425 et 3 175 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans les trois grands centres urbains de la province, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué en 2011 à cause du repli général de la demande. Même si le bilan migratoire est positif dans certains centres, la faiblesse de l'emploi, surtout du côté des postes à temps plein, a modéré la construction résidentielle l'an dernier. Puisqu'on ne prévoit pas d'importante hausse de l'emploi à court terme, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer davantage en 2012 et 2013, pour s'établir respectivement à 1 500 et à 1 415.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, les mises en chantier de logements collectifs ont quelque peu ralenti en 2011, mais celles de jumelés, qui représentent une importante proportion de l'activité globale sur le marché de l'habitation du Grand Moncton, sont restées relativement fortes. Moncton et Saint John, où la construction d'appartements a été vigoureuse en 2010, connaissent eux aussi une baisse, et à Fredericton, l'activité ne s'améliore que légèrement. Résultat : le nombre de mises en chantier de logements collectifs dans la province descendra à 1 450 en 2012 puis à 1 385 en 2013.

Reventes : Sur le marché de la revente, l'activité a été stable en 2011 par rapport à 2010; les ventes se sont légèrement accrues dans deux des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. Dans l'ensemble, le marché a continué d'avantager les acheteurs l'an dernier, car les taux hypothécaires sont demeurés extrêmement bas. Néanmoins, la demande globale ne devrait pas augmenter. En conséquence, les ventes MLS® seront au nombre de 6 250 cette année et se replieront à nouveau en 2013 pour se chiffrer à 6 000, selon les prévisions.

Prix : En 2011, l'offre sur le marché de l'habitation est restée élevée en regard du passé dans les trois grands centres urbains de la province. La demande de logements existants étant réduite, la croissance des prix continuera d'être limitée, comme c'était le cas l'an dernier. Quoi qu'il en soit, la tendance haussière des prix MLS® persistera tout au long de la période à l'étude. On prévoit que le prix de revente moyen s'élèvera à 162 000 $ en 2012 et à 164 000 $ en 2013.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

En Nouvelle-Écosse, la croissance économique devrait s'accélérer en 2012 et se chiffrer à 2,0 %, en partie grâce à l'augmentation des dépenses liées à l'attribution d'un contrat de construction navale, annoncée récemment. Ce contrat se traduira par une forte hausse d'activité dans le secteur de la fabrication en Nouvelle-Écosse et à Halifax en 2012 et dans les années suivantes. En 2013, le taux d'expansion économique montera davantage, pour se situer à environ 2,7 %.

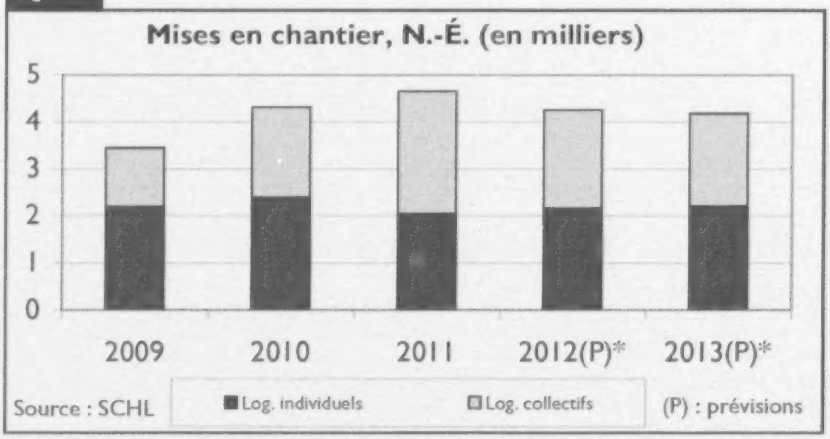
Dans le secteur de l'énergie, la hausse des prix et la diminution des exportations en 2011 auront un effet qui sera atténué par le démarrage de la production, en 2012, du gisement de gaz naturel de Deep Panuke.

L'accélération de la croissance économique fera monter l'emploi de 1,5 % en 2012 et en 2013, ce qui stimulera la migration vers la province et contribuera à soutenir la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles a ralenti en 2011, mais elle s'accélérera en 2012 grâce à l'amélioration de l'emploi. Les mises en chantier dans ce segment augmenteront de près de 5 % cette année, pour se chiffrer à 2 150, puis elles progresseront plus lentement en 2013, pour atteindre 2 200.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 250 pour 2012 et de 4 175 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 800 et 4 700 pour 2012, et entre 3 610 et 4 740 pour 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction d'ensembles résidentiels a continué d'augmenter en 2011. Sa croissance s'explique surtout par le niveau élevé de la production d'appartements à Halifax. La demande d'unités locatives étant censée rester forte à Halifax, il devrait en être de même pour les mises en chantier de logements collectifs, dont le rythme devrait toutefois se situer à un niveau plus susceptible de se maintenir cette année et l'an prochain. Ainsi, on prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 2 100 en 2012, puis à 1 975 en 2013.

Reventes : En Nouvelle-Écosse, les ventes de logements existants ont été à peu près stables en 2011 par rapport à 2010. Après avoir connu un lent début d'année, elles ont rebondi durant la saison estivale, de sorte que le cumul annuel a été à peu près le même qu'en 2010. Vu l'amélioration de la conjoncture de l'emploi, on peut s'attendre à ce que le nombre de reventes augmente de 1,3 % en 2012 et atteigne 10 450, pour ensuite connaître une légère baisse de moins de 2 % en 2013, année où il s'établira à 10 250.

Prix : En 2011, les prix ont enregistré une hausse globale de 3,1 %. Le prix de revente moyen devrait atteindre 220 000 $ en 2012, puis 227 500 $ en 2013.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

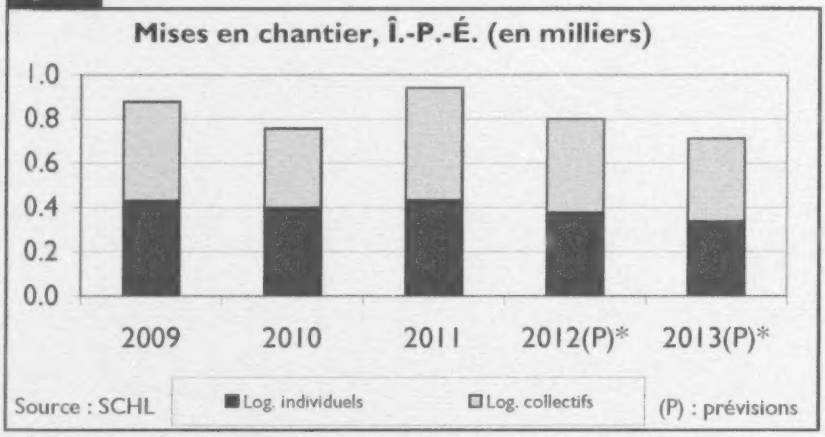
À l'Île-du-Prince-Édouard, la croissance économique s'affaiblira en 2012, en raison du ralentissement des dépenses en immobilisations et des investissements privés. Elle se chiffrera à 1,3 % cette année et à 1,7 % l'an prochain, selon les prévisions.

Le tourisme et l'agriculture, deux secteurs traditionnels qui sont les moteurs de l'expansion économique, continuent de subir les contrecoups de la vigueur du dollar canadien, ce qui fait en sorte que la demande sera modeste durant la période visée par les prévisions. Toutefois, les ventes de pommes de terre pourraient se redresser au premier semestre de 2012, grâce à la diminution de la récolte dans le Maine en 2011, qui fera augmenter la demande de pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard. La production de fèves de soja est elle aussi en hausse dans la province.

Même si les secteurs émergents, tels que les technologies de l'information et les biosciences, appuieront dans une certaine mesure l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard, leur expansion ne devrait pas permettre de compenser les baisses accusées dans les secteurs d'activité plus grands et bien établis dans la province.

La progression récente de la migration dont bénéficie la province a beaucoup contribué à soutenir le marché de l'habitation et les ventes au détail, surtout à Charlottetown. Même si le niveau de la migration devrait se replier au cours des deux prochaines années, la croissance démographique enregistrée dernièrement favorisera la vitalité de l'économie dans la région de Charlottetown en 2012.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 800 pour 2012 et de 710 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 705 et 895 pour 2012, et entre 615 et 805 pour 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles ralentira cette année et l'an prochain. L'afflux massif de migrants devrait soutenir le marché de l'habitation dans la province, mais il ne sera pas suffisant pour faire croître l'activité. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 375 en 2012 et à 335 en 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier se sont accrues en 2011 dans le segment des logements collectifs. À Charlottetown, le taux d'inoccupation des appartements a commencé à grimper en raison des logements neufs qui viennent faire grossir l'offre depuis un an. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait donc descendre à 425 en 2012 et à 375 en 2013.

Reventes : Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® dans la province accusera un léger recul au cours des deux prochaines années. Il devrait s'établir à 1 375 en 2012, puis se replier à nouveau en 2013 pour se fixer à 1 300.

Prix : On s'attend à ce que le prix MLS® moyen reste près de son niveau de 2011; la tendance actuelle laisse entrevoir une faible hausse. La progression du nombre d'inscriptions et le ralentissement de la construction résidentielle empêcheront les prix d'enregistrer des taux de croissance semblables à ceux des dix dernières années. Ainsi, le prix MLS® moyen devrait s'élever à 153 000 $ en 2012 et à 155 000 $ en 2013.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

À Terre-Neuve-et-Labrador, la croissance continuera d'être surtout alimentée par les projets énergétiques et miniers ainsi que par la production et l'activité minière qui sont enregistrées à l'heure actuelle. Les dépenses en immobilisations donneront également un bon élan à l'activité économique dans la province.

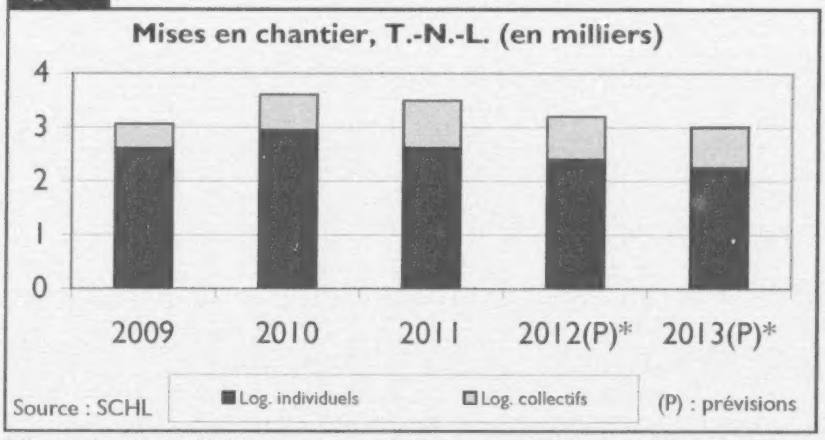
Au nombre des indicateurs actuels de croissance pour 2011 se trouvent la progression appréciable de l'emploi et la croissance positive des dépenses de consommation. Ces tendances, conjuguées à la forte hausse du revenu, devraient soutenir les perspectives globales pour 2012. L'expansion économique continuera aussi d'être stimulée par le secteur des mines, qui profite encore de l'augmentation de la demande mondiale de produits de base. On peut ainsi s'attendre à ce que le produit intérieur brut provincial progresse de 1,5 % cette année et de 2,5 % en 2013.

Le léger recul du taux de croissance de 2011 à 2012 tient à la baisse persistante de la production de pétrole; le raffermissement de la croissance prévu pour 2013 sera favorisé par une nouvelle hausse des dépenses liées aux secteurs de l'énergie et des mines.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2011, la vigueur accrue du marché du travail et les bas taux hypothécaires ont eu un effet qui a été atténué par la hausse constante des prix des habitations. Cette tendance devrait se poursuivre en 2012. En conséquence, l'activité sur le marché des maisons individuelles de la province continuera de connaître un léger ralentissement. Selon les prévisions, 2 400 fondations seront jetées dans ce segment en 2012 et 2 250 autres en 2013.

Figure 10



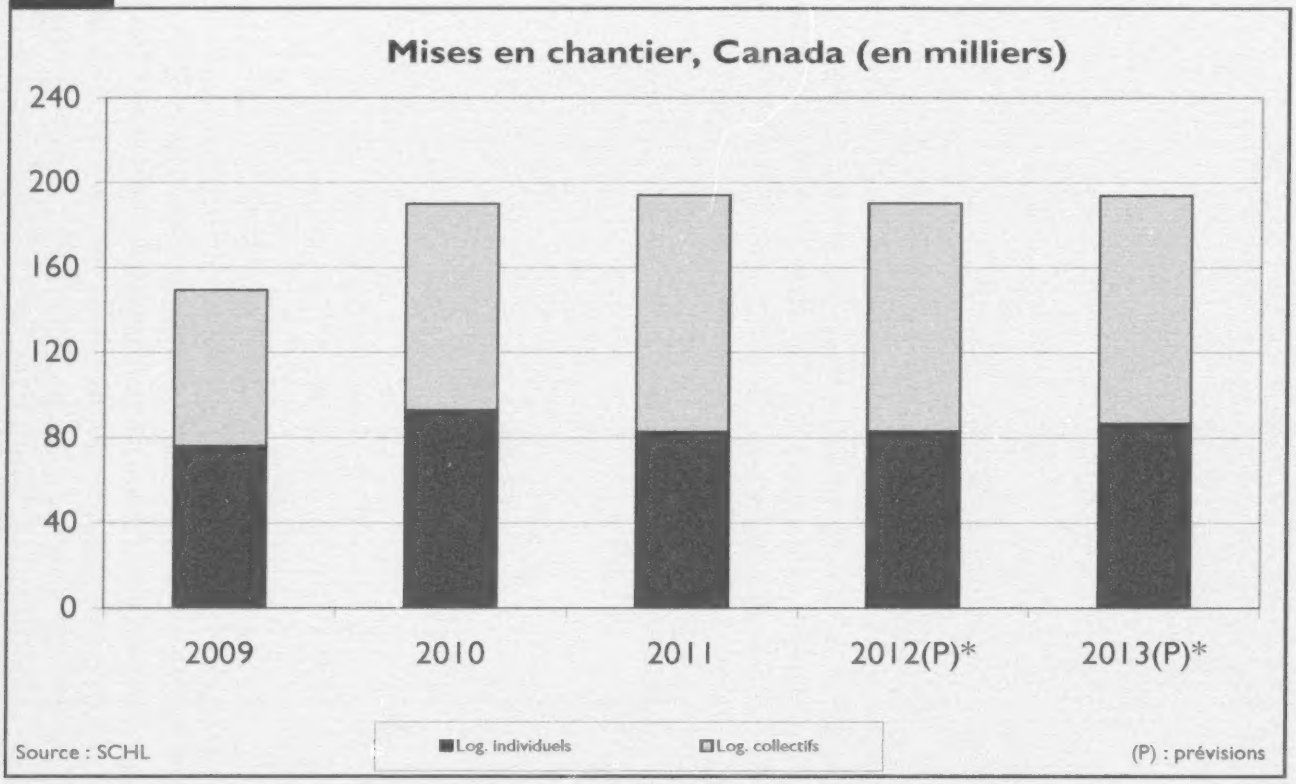
* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 200 pour 2012 et de 3 000 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 850 et 3 550 pour 2012, et entre 2 600 et 3 400 pour 2013.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier descendra à 800 en 2012 et à 750 en 2013, après avoir atteint 876 en 2011. Le marché des copropriétés de prix moyen continue de se développer plus lentement qu'espéré, mais les ménages de petite taille et le rapide vieillissement de la population devraient favoriser la demande de copropriétés et de logements locatifs à St. John's durant la période à l'étude. Les prix relativement élevés des maisons individuelles devraient eux aussi engendrer une demande accrue de jumelés chez l'ensemble des acheteurs à revenu modeste.

Reventes : Sur le marché des logements existants, où le nombre de ventes a touché un record ces dernières années, la demande se refroidira mais restera stable en 2012 et 2013. Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® dans la province descendra à 4 250 en 2012, puis accusera un léger repli en 2013, année où il s'établira à 4 000.

Prix : Sur le marché de la revente, la demande se refroidira et l'offre s'amplifiera dans la province, de sorte que le prix MLS® moyen verra sa croissance ralentir au cours des deux prochaines années, pour se chiffrer à 2,4 % en 2012 et à un peu moins de 2 % en 2013. Ainsi, les logements existants se vendront en moyenne 257 500 $ cette année et 262 500 $ l'an prochain.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 190 000 pour 2012 et de 193 800 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 164 000 et 212 700 pour 2012, et entre 168 900 et 219 300 pour 2013.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1(E)	2012T2(P)	2012T3(P)	2012T4(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)
T.-N.-L.	**3 057**	**3 606**	**3 488**	**3 200**	**3 000**	**2 900**	**3 200**	**3 500**	**3 200**	**2 900**	**3 100**	**3 100**	**2 900**
%	-6,3	18,0	-3,3	-8,3	-6,3	-9,4	10,3	9,4	-8,6	-9,4	6,9	0,0	-6,5
Î.-P.-É.	**877**	**756**	**940**	**800**	**710**	**700**	**875**	**875**	**750**	**665**	**725**	**800**	**650**
%	23,2	-13,8	24,3	-14,9	-11,3	-41,7	25,0	0,0	-14,3	-11,3	9,0	10,3	-18,8
N.-É.	**3 438**	**4 309**	**4 644**	**4 250**	**4 175**	**4 100**	**4 400**	**4 300**	**4 200**	**4 100**	**4 400**	**4 200**	**4 000**
%	-13,7	25,3	7,8	-8,5	-1,8	-16,3	7,3	-2,3	-2,3	-2,4	7,3	-4,5	-4,8
N.-B.	**3 521**	**4 101**	**3 452**	**2 950**	**2 800**	**2 800**	**3 100**	**3 150**	**2 750**	**2 750**	**2 900**	**2 950**	**2 600**
%	-17,6	16,5	-15,8	-14,5	-5,1	-26,3	10,7	1,6	-12,7	0,0	5,5	1,7	-11,9
QC	**43 403**	**51 363**	**48 387**	**44 300**	**45 100**	**44 700**	**44 400**	**44 100**	**43 800**	**44 200**	**44 700**	**45 400**	**46 100**
%	-9,4	18,3	-5,8	-8,4	1,8	-8,2	-0,7	-0,7	-0,7	0,9	1,1	1,6	1,5
ONT.	**50 370**	**60 433**	**67 821**	**63 450**	**64 500**	**64 500**	**64 000**	**63 000**	**62 120**	**63 000**	**64 000**	**65 000**	**66 000**
%	-32,9	20,0	12,2	-6,4	1,7	-3,6	-0,8	-1,6	-1,4	1,4	1,6	1,6	1,5
MAN.	**4 174**	**5 888**	**6 083**	**6 150**	**6 250**	**6 050**	**6 150**	**6 250**	**6 150**	**6 150**	**6 150**	**6 250**	**6 450**
%	-24,6	41,1	3,3	1,1	1,6	-17,1	1,7	1,6	-1,6	0,0	0,0	1,6	3,2
SASK.	**3 866**	**5 907**	**7 031**	**7 400**	**7 200**	**7 300**	**7 400**	**7 400**	**7 500**	**7 200**	**7 200**	**6 900**	**7 500**
%	-43,4	52,8	19,0	5,2	-2,7	0,0	1,4	0,0	1,4	-4,0	0,0	-4,2	8,7
ALB.	**20 298**	**27 088**	**25 704**	**29 100**	**30 000**	**28 700**	**28 500**	**29 200**	**30 000**	**30 800**	**30 000**	**30 000**	**29 200**
%	-30,4	33,5	-5,1	13,2	3,1	-5,0	-0,7	2,5	2,7	2,7	-2,6	0,0	-2,7
C.-B.	**16 077**	**26 479**	**26 400**	**28 500**	**30 100**	**27 700**	**28 200**	**28 900**	**29 200**	**29 500**	**29 800**	**30 400**	**30 700**
%	-53,2	64,7	-0,3	8,0	5,6	4,5	1,8	2,5	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0
Canada*	**149 081**	**189 930**	**193 950**	**190 000**	**193 800**	**189 450**	**190 225**	**190 675**	**189 670**	**191 265**	**192 975**	**195 000**	**196 100**
%	-29,4	27,4	2,1	-2,0	2,0	-5,3	0,4	0,2	-0,5	0,8	0,9	1,0	0,6

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 190 000 en 2012 et 193 800 en 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 164 000 et 212 700 pour 2012 et entre 168 900 et 219 300 pour 2013.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1(E)	2012T2(P)	2012T3(P)	2012T4(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)
T.-N.-L.	**2 606**	**2 941**	**2 612**	**2 400**	**2 250**	**2 300**	**2 400**	**2 500**	**2 400**	**2 200**	**2 300**	**2 300**	**2 200**
%	-4,4	12,9	-11,2	-8,1	-6,3	-8,0	4,3	4,2	-4,0	-8,3	4,5	0,0	-4,3
Î.-P.-É.	**430**	**396**	**431**	**375**	**335**	**325**	**425**	**400**	**350**	**315**	**350**	**375**	**300**
%	-17,5	-7,9	8,8	-13,0	-10,7	-45,8	30,8	-5,9	-12,5	-10,0	11,1	7,1	-20,0
N.-É.	**2 193**	**2 392**	**2 045**	**2 150**	**2 200**	**2 000**	**2 200**	**2 300**	**2 100**	**2 000**	**2 200**	**2 400**	**2 200**
%	-16,8	9,1	-14,5	5,1	2,3	0,0	10,0	4,5	-8,7	-4,8	10,0	9,1	-8,3
N.-B.	**2 154**	**2 068**	**1 823**	**1 500**	**1 415**	**1 400**	**1 500**	**1 650**	**1 450**	**1 400**	**1 400**	**1 550**	**1 310**
%	-14,5	-4,0	-11,8	-17,7	-5,7	-26,3	7,1	10,0	-12,1	-3,4	0,0	10,7	-15,5
QC	**17 535**	**19 549**	**16 554**	**18 000**	**18 800**	**17 700**	**17 900**	**18 100**	**18 300**	**18 700**	**18 700**	**18 900**	**19 100**
%	-11,3	11,5	-15,3	8,7	4,4	4,7	1,1	1,1	1,1	2,2	0,0	1,1	1,1
ONT.	**22 634**	**28 089**	**26 884**	**23 200**	**24 200**	**24 000**	**23 000**	**22 500**	**23 120**	**23 500**	**24 000**	**24 500**	**25 000**
%	-27,2	24,1	-4,3	-13,7	4,3	-13,7	-4,2	-2,2	2,8	1,6	2,1	2,1	2,0
MAN.	**3 042**	**3 976**	**3 831**	**3 850**	**3 900**	**3 800**	**3 800**	**3 900**	**3 900**	**3 800**	**3 900**	**3 900**	**4 000**
%	-17,6	30,7	-3,6	0,5	1,3	-9,5	0,0	2,6	0,0	-2,6	2,6	0,0	2,6
SASK.	**2 829**	**3 830**	**4 152**	**4 000**	**4 200**	**3 800**	**4 100**	**4 200**	**3 900**	**4 100**	**4 400**	**4 000**	**4 300**
%	-37,4	35,4	8,4	-3,7	5,0	-2,6	7,9	2,4	-7,1	5,1	7,3	-9,1	7,5
ALB.	**14 344**	**17 851**	**15 193**	**17 300**	**18 000**	**16 300**	**17 100**	**17 600**	**18 200**	**18 600**	**18 000**	**18 000**	**17 400**
%	-2,5	24,4	-14,9	13,9	4,0	5,8	4,9	2,9	3,4	2,2	-3,2	0,0	-3,3
C.-B.	**7 892**	**11 462**	**8 867**	**10 000**	**10 900**	**9 600**	**9 800**	**10 200**	**10 400**	**10 500**	**10 700**	**11 100**	**11 300**
%	-28,2	45,2	-22,6	12,8	9,0	7,9	2,1	4,1	2,0	1,0	1,9	3,7	1,8
Canada*	**75 659**	**92 554**	**82 392**	**82 700**	**86 300**	**81 225**	**82 225**	**83 350**	**84 120**	**85 115**	**85 950**	**87 025**	**87 110**
%	-18,8	22,3	-11,0	0,4	4,4	-3,4	1,2	1,4	0,9	1,2	1,0	1,3	0,1

Source : SCHL.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 82 700 en 2012 et 86 300 en 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 71 500 et 92 700 pour 2012 et entre 76 300 et 98 300 pour 2013.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1(E)	2012T2(P)	2012T3(P)	2012T4(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)
T.-N.-L.	**451**	**665**	**876**	**800**	**750**	**600**	**800**	**1 000**	**800**	**700**	**800**	**800**	**700**
%	-15,9	47,5	31,7	-8,7	-6,3	-14,3	33,3	25,0	-20,0	-12,5	14,3	0,0	-12,5
Î.-P.-É.	**447**	**360**	**509**	**425**	**375**	**375**	**450**	**475**	**400**	**350**	**375**	**425**	**350**
%	134,0	-19,5	41,4	-16,5	-11,8	-37,5	20,0	5,6	-15,8	-12,5	7,1	13,3	-17,6
N.-É.	**1 245**	**1 917**	**2 599**	**2 100**	**1 975**	**2 100**	**2 200**	**2 000**	**2 100**	**2 100**	**2 200**	**1 800**	**1 800**
%	-7,5	54,0	35,6	-19,2	-6,0	-27,6	4,8	-9,1	5,0	0,0	4,8	-18,2	0,0
N.-B.	**1 367**	**2 033**	**1 629**	**1 450**	**1 385**	**1 400**	**1 600**	**1 500**	**1 300**	**1 350**	**1 500**	**1 400**	**1 290**
%	-22,1	48,7	-19,9	-11,0	-4,5	-26,3	14,3	-6,3	-13,3	3,8	11,1	-6,7	-7,9
QC	**25 868**	**31 814**	**31 833**	**26 300**	**26 300**	**27 000**	**26 500**	**26 000**	**25 500**	**25 500**	**26 000**	**26 500**	**27 000**
%	-8,0	23,0	0,1	-17,4	0,0	-15,1	-1,9	-1,9	-1,9	0,0	2,0	1,9	1,9
ONT.	**27 736**	**32 344**	**40 937**	**40 250**	**40 300**	**40 500**	**41 000**	**40 500**	**39 000**	**39 500**	**40 000**	**40 500**	**41 000**
%	-36,9	16,6	26,6	-1,7	0,1	3,6	1,2	-1,2	-3,7	1,3	1,3	1,3	1,2
MAN.	**1 132**	**1 912**	**2 252**	**2 300**	**2 350**	**2 250**	**2 350**	**2 350**	**2 250**	**2 350**	**2 250**	**2 350**	**2 450**
%	-38,7	68,9	17,8	2,1	2,2	-27,4	4,4	0,0	-4,3	4,4	-4,3	4,4	4,3
SASK.	**1 037**	**2 077**	**2 879**	**3 400**	**3 000**	**3 500**	**3 300**	**3 200**	**3 600**	**3 100**	**2 800**	**2 900**	**3 200**
%	-55,1	100,3	38,6	18,1	-11,8	2,9	-5,7	-3,0	12,5	-13,9	-9,7	3,6	10,3
ALB.	**5 954**	**9 237**	**10 511**	**11 800**	**12 000**	**12 400**	**11 400**	**11 600**	**11 800**	**12 200**	**12 000**	**12 000**	**11 800**
%	-58,8	55,1	13,8	12,3	1,7	-16,2	-8,1	1,8	1,7	3,4	-1,6	0,0	-1,7
C.-B.	**8 185**	**15 017**	**17 533**	**18 500**	**19 200**	**18 100**	**18 400**	**18 700**	**18 800**	**19 000**	**19 100**	**19 300**	**19 400**
%	-64,9	83,5	16,8	5,5	3,8	2,8	1,7	1,6	0,5	1,1	0,5	1,0	0,5
Canada*	**73 422**	**97 376**	**111 558**	**107 300**	**107 500**	**108 225**	**108 000**	**107 325**	**105 550**	**106 150**	**107 025**	**107 975**	**108 990**
%	-37,7	32,6	14,6	-3,8	0,2	-6,6	-0,2	-0,6	-1,7	0,6	0,8	0,9	0,9

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 107 300 en 2012 et 107 500 en 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 92 500 et 120 000 pour 2012 et entre 92 600 et 121 000 pour 2013.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)
T.-N.-L.	Jumelés	55	126	87	90	90
	En rangée	92	149	135	110	110
	Appartements	304	390	654	600	550
	Total	451	665	876	800	750
Î.-P.-É.	Jumelés	56	69	70	65	60
	En rangée	68	50	47	45	40
	Appartements	323	241	392	315	275
	Total	447	360	509	425	375
N.-É.	Jumelés	274	373	418	300	310
	En rangée	187	200	241	200	210
	Appartements	784	1 344	1 940	1 600	1 455
	Total	1 245	1 917	2 599	2 100	1 975
N.-B.	Jumelés	449	475	472	435	445
	En rangée	220	221	211	190	190
	Appartements	698	1 337	946	825	750
	Total	1 367	2 033	1 629	1 450	1 385
QC	Jumelés	3 438	4 359	4 002	3 800	3 750
	En rangée	1 633	2 029	1 855	1 500	1 550
	Appartements	20 797	25 426	25 976	21 000	21 000
	Total	25 868	31 814	31 833	26 300	26 300
ONT.	Jumelés	3 007	3 006	3 142	2 750	2 850
	En rangée	7 121	10 255	9 288	9 000	9 250
	Appartements	17 608	19 083	28 507	28 500	28 200
	Total	27 736	32 344	40 937	40 250	40 300
MAN.	Jumelés	191	181	243	219	224
	En rangée	307	387	672	368	376
	Appartements	634	1 344	1 337	1 713	1 750
	Total	1 132	1 912	2 252	2 300	2 350
SASK.	Jumelés	138	226	243	372	328
	En rangée	350	485	878	1 071	945
	Appartements	549	1 366	1 758	1 957	1 727
	Total	1 037	2 077	2 879	3 400	3 000
ALB.	Jumelés	2 267	2 737	2 811	3 183	3 238
	En rangée	1 654	2 596	2 473	2 761	2 808
	Appartements	2 033	3 904	5 227	5 856	5 955
	Total	5 954	9 237	10 511	11 800	12 000
C.-B.	Jumelés	1 239	1 454	1 082	1 400	1 600
	En rangée	2 276	3 485	3 647	3 800	4 000
	Appartements	4 670	10 078	12 804	13 300	13 600
	Total	8 185	15 017	17 533	18 500	19 200
Canada*	Jumelés	11 114	13 006	12 570	12 589	12 759
	En rangée	13 908	19 857	19 447	19 046	19 479
	Appartements	48 400	64 513	79 541	75 666	75 262
	Total	73 422	97 376	111 558	107 300	107 500

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1(E)	2012T2(P)	2012T3(P)	2012T4(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)
T.-N.-L.	**4 416**	**4 236**	**4 480**	**4 250**	**4 000**	**4 000**	**4 200**	**4 600**	**4 200**	**3 800**	**4 000**	**4 300**	**3 900**
%	-5,9	-4,1	5,8	-5,1	-5,9	-18,1	5,0	9,5	-8,7	-9,5	5,3	7,5	-9,3
Î.-P.-É.	**1 404**	**1 487**	**1 521**	**1 375**	**1 300**	**1 300**	**1 350**	**1 450**	**1 400**	**1 300**	**1 350**	**1 400**	**1 150**
%	-0,6	5,9	2,3	-9,6	-5,5	-14,5	3,8	7,4	-3,4	-7,1	3,8	3,7	-17,9
N.-É.	**10 021**	**10 036**	**10 312**	**10 450**	**10 250**	**10 200**	**10 500**	**10 700**	**10 400**	**10 200**	**10 300**	**10 400**	**10 100**
%	-7,8	0,1	2,8	1,3	-1,9	-8,4	2,9	1,9	-2,8	-1,9	1,0	1,0	-2,9
N.-B.	**7 003**	**6 702**	**6 599**	**6 250**	**6 000**	**6 250**	**6 400**	**6 250**	**6 100**	**5 700**	**6 200**	**6 300**	**5 800**
%	-7,3	-4,3	-1,5	-5,3	-4,0	-4,4	2,4	-2,3	-2,4	-6,6	8,8	1,6	-7,9
QC	**79 108**	**80 029**	**77 268**	**78 750**	**81 250**	**76 500**	**78 500**	**80 000**	**80 000**	**81 000**	**81 250**	**81 250**	**81 500**
%	3,1	1,2	-3,4	1,9	3,2	-6,0	2,6	1,9	0,0	1,3	0,3	0,0	0,3
ONT.	**195 840**	**195 591**	**200 334**	**193 150**	**197 850**	**197 500**	**191 000**	**190 000**	**194 000**	**199 000**	**200 000**	**197 000**	**195 500**
%	8,2	-0,1	2,4	-3,6	2,4	-4,9	-3,3	-0,5	2,1	2,6	0,5	-1,5	-0,8
MAN.	**13 086**	**13 164**	**13 944**	**14 200**	**14 500**	**14 000**	**14 000**	**14 400**	**14 400**	**14 300**	**14 400**	**14 400**	**14 900**
%	-3,2	0,6	5,9	1,8	2,1	-6,1	0,0	2,9	0,0	-0,7	0,7	0,0	3,5
SASK.	**11 095**	**10 872**	**11 991**	**12 400**	**12 650**	**11 600**	**12 800**	**12 800**	**12 400**	**12 600**	**12 500**	**12 500**	**12 900**
%	5,3	-2,0	10,3	3,4	2,0	-11,3	10,3	0,0	-3,1	1,6	-0,8	0,0	3,2
ALB.	**57 543**	**49 723**	**53 146**	**54 650**	**56 550**	**54 500**	**54 700**	**54 300**	**55 100**	**56 500**	**56 600**	**56 100**	**57 000**
%	2,7	-13,6	6,9	2,8	3,5	1,6	0,4	-0,7	1,5	2,5	0,2	-0,9	1,6
C.-B.	**85 028**	**74 640**	**76 721**	**81 900**	**83 900**	**80 000**	**80 500**	**83 000**	**84 000**	**83 000**	**83 500**	**84 000**	**85 000**
%	23,4	-12,2	2,8	6,8	2,4	6,4	0,6	3,1	1,2	-1,2	0,6	0,6	1,2
Canada*	**464 544**	**446 480**	**456 316**	**457 300**	**468 200**	**455 850**	**453 950**	**457 500**	**462 000**	**467 400**	**470 100**	**467 650**	**467 750**
%	7,7	-3,9	2,2	0,2	2,4	-3,1	-0,4	0,8	1,0	1,2	0,6	-0,5	0,0

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 457 300 pour 2012 et de 468 200 pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 406 000 et 504 500 pour 2012, et entre 417 600 et 517 400 pour 2013.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1(E)	2012T2(P)	2012T3(P)	2012T4(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)
T.-N.-L.	**206 374**	**235 341**	**251 581**	**257 500**	**262 500**	**252 000**	**259 000**	**262 285**	**256 000**	**259 130**	**263 500**	**265 000**	**262 000**
%	15,6	14,0	6,9	2,4	1,9	-1,9	2,8	1,3	-2,4	1,2	1,7	0,6	-1,1
Î.-P.-É.	**146 044**	**147 196**	**149 617**	**153 000**	**155 000**	**149 000**	**152 000**	**158 485**	**152 000**	**153 000**	**155 000**	**157 000**	**154 825**
%	4,4	0,8	1,6	2,3	1,3	9,2	2,0	4,3	-4,1	0,7	1,3	1,3	-1,4
N.-É.	**196 690**	**206 186**	**212 512**	**220 000**	**227 750**	**216 000**	**218 850**	**220 000**	**225 070**	**222 500**	**227 500**	**235 818**	**225 000**
%	3,6	4,8	3,1	3,5	3,5	-2,2	1,3	0,5	2,3	-1,1	2,2	3,7	-4,6
N.-B.	**154 906**	**157 240**	**160 545**	**162 000**	**164 000**	**159 900**	**162 500**	**164 000**	**161 575**	**161 000**	**164 500**	**166 682**	**163 500**
%	8,3	1,5	2,1	0,9	1,2	-2,2	1,6	0,9	-1,5	-0,4	2,2	1,3	-1,9
QC	**225 368**	**241 456**	**252 159**	**257 300**	**262 500**	**255 000**	**257 000**	**258 000**	**259 000**	**261 000**	**262 000**	**263 000**	**264 000**
%	4,7	7,1	4,4	2,0	2,0	-0,7	0,8	0,4	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4
ONT.	**318 366**	**342 245**	**366 272**	**374 300**	**382 000**	**371 500**	**373 000**	**375 250**	**377 500**	**379 400**	**381 300**	**382 800**	**384 350**
%	5,3	7,5	7,0	2,2	2,1	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4
MAN.	**201 343**	**222 132**	**234 604**	**242 500**	**249 500**	**241 000**	**242 000**	**242 600**	**244 500**	**247 000**	**249 000**	**250 500**	**251 300**
%	5,8	10,3	5,6	3,4	2,9	-1,7	0,4	0,2	0,8	1,0	0,8	0,6	0,3
SASK.	**232 882**	**242 258**	**258 386**	**266 350**	**271 350**	**263 000**	**264 600**	**267 600**	**270 000**	**270 500**	**272 000**	**272 000**	**273 000**
%	4,0	4,0	6,7	3,1	1,9	-1,3	0,6	1,1	0,9	0,2	0,6	0,0	0,4
ALB.	**341 818**	**352 301**	**355 808**	**363 650**	**372 300**	**359 900**	**362 800**	**365 200**	**366 620**	**369 000**	**371 400**	**373 500**	**375 354**
%	-3,4	3,1	1,0	2,2	2,4	0,1	0,8	0,7	0,4	0,6	0,7	0,6	0,5
C.-B.	**465 725**	**505 178**	**561 304**	**548 500**	**570 400**	**540 000**	**545 000**	**551 000**	**558 000**	**565 000**	**569 000**	**572 000**	**576 000**
%	2,4	8,5	11,1	-2,3	4,0	0,3	0,9	1,1	1,3	1,3	0,7	0,5	0,7
Canada*	**320 394**	**339 062**	**363 365**	**368 900**	**379 000**	**365 301**	**366 871**	**369 912**	**373 400**	**375 901**	**377 988**	**379 880**	**382 038**
%	5,1	5,8	7,2	1,5	2,7	1,2	0,4	0,8	0,9	0,7	0,6	0,5	0,6

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 368 900 $ pour 2012 et de 379 000 $ pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 330 000 $ et 410 000 $ pour 2012 et entre 335 000 $ et 430 000 $ pour 2013.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)
T.-N.-L.	0,8	1,0	-2,9	3,3	2,7	1,3	1,5
Î.-P.-É.	0,7	1,2	-1,3	2,9	2,0	0,8	1,0
N.-É.	1,6	0,9	-0,1	0,2	0,1	1,6	1,5
N.-B.	1,9	0,6	0,1	-0,9	-1,2	0,8	0,8
QC	2,4	1,2	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,7
ONT.	1,8	1,6	-2,5	1,7	1,8	0,7	1,6
MAN.	1,7	1,7	0,0	1,9	0,8	1,0	1,0
SASK.	2,4	1,7	1,3	0,9	0,3	1,2	1,4
ALB.	3,9	3,1	-1,4	-0,4	3,8	2,8	2,7
C.-B.	3,5	2,0	-2,1	1,7	0,8	2,2	2,6
Canada*	2,4	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,4	2,0

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,4 % pour 2012 et 2,0 % pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,1 % et 1,8 % pour 2012 et entre 1,7 % et 2,4 % pour 2013.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)
T.-N.-L.	13,5	13,2	15,5	14,4	12,7	12,5	12,1
Î.-P.-É.	10,3	10,8	12,1	11,2	11,3	11,8	11,8
N.-É.	8,0	7,7	9,2	9,3	8,8	8,6	8,6
N.-B.	7,5	8,5	8,8	9,3	9,5	9,5	9,5
QC	7,2	7,2	8,5	8,0	7,8	7,4	7,1
ONT.	6,4	6,5	9,0	8,7	7,8	7,8	7,6
MAN.	4,4	4,2	5,2	5,4	5,4	5,3	5,2
SASK.	4,2	4,1	4,8	5,2	5,0	4,9	4,7
ALB.	3,5	3,6	6,6	6,5	5,5	4,9	4,8
C.-B.	4,3	4,6	7,7	7,6	7,5	6,9	6,8
Canada*	6,0	6,1	8,3	8,0	7,4	7,3	6,3

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales sont fondées sur l'édition de novembre 2011 du rapport Consensus Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 7,3 % pour 2012 et 6,3 % pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7,1 % et 7,6 % pour 2012 et entre 5,6 % et 6,5 % pour 2013.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2007	2008	2009	2010	2011(E)	2012(P)	2013(P)
T.-N.-L.	9,2	-0,4	-9,0	6,1	4,7	1,5	2,5
Î.-P.-É.	1,8	0,7	0,2	2,6	1,4	1,3	1,7
N.-É.	1,6	2,7	0,0	1,9	1,5	2,0	2,7
N.-B.	1,1	0,6	-0,4	3,1	1,2	1,2	1,5
QC	2,1	1,3	-0,7	2,5	2,0	1,8	2,0
ONT.	2,0	-0,6	-3,2	3,0	2,1	1,7	2,2
MAN.	2,7	3,8	-0,3	2,4	2,3	2,5	2,4
SASK.	3,6	4,6	-3,8	4,0	3,7	3,4	3,2
ALB.	1,7	0,9	-4,5	3,3	3,2	3,5	3,3
C.-B.	3,0	0,7	-2,1	3,0	2,3	2,5	2,9
Canada*	2,2	0,7	-2,8	3,2	2,3	2,1	2,5

Source : Statistique Canada, (E) Estimation

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales sont fondées sur l'édition de novembre 2011 du rapport Consensus Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 2,1 % pour 2012 et 2,5 % pour 2013. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,7 % et 2,4 % pour 2012 et entre 2,0 % et 2,9 % pour 2013.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2007	2008	2009	2010	2011(E)	2012(P)	2013(P)
T.-N.-L.	-1 838	394	3 056	-161	-500	500	500
Î.-P.-É.	381	1 253	1 689	2 253	1 250	750	500
N.-É.	-642	1 631	3 373	1 923	-250	2 000	1 750
N.-B.	678	1 225	2 040	2 646	800	400	400
QC	30 840	37 091	48 329	45 881	43 580	44 700	46 200
ONT.	84 717	88 700	93 686	110 331	89 266	93 450	93 450
MAN.	7 150	6 162	9 601	10 957	10 000	10 500	10 400
SASK.	9 279	9 494	10 059	9 103	10 400	10 500	10 600
ALB.	44 978	56 985	28 957	19 613	38 500	39 000	39 500
C.-B.	59 109	64 901	59 978	42 027	40 800	52 000	55 500
Canada**	234 652	267 836	260 768	244 573	233 846	253 800	258 800

Source : Statistique Canada, (E) Estimation, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2011	1 642	609	-1,5	5 773	498 300	2,1	1 045
	2012(P)	1 800	650	0,5	6 100	503 000	1,6	1 070
	2013(P)	1 900	750	1,0	6 300	506 000	1,4	1 090
Vancouver*	2011	17 867	3 686	-0,3	32 936	779 730	1,4	1 237
	2012(P)	18 500	3 800	-0,1	34 000	768 000	1,1	1 285
	2013(P)	19 200	4 000	0,5	36 500	807 000	0,9	1 325
Abbotsford	2011	537	245	n.d.	2 410	340 984	6,7	800
	2012(P)	650	250	n.d.	2 200	340 000	6,0	815
	2013(P)	675	250	n.d.	2 100	344 000	6,0	830
Kelowna	2011	934	539	n.d.	3 330	404 756	3,0	922
	2012(P)	950	600	n.d.	3 600	409 000	3,3	925
	2013(P)	1 150	700	n.d.	4 100	417 000	2,9	934
Edmonton	2011	9 332	5 017	1,0	16 963	325 595	3,3	1 034
	2012(P)	10 100	5 600	1,7	17 200	334 000	2,7	1 065
	2013(P)	10 650	6 000	1,9	17 600	344 000	2,3	1 105
Calgary	2011	9 292	5 084	-0,1	22 466	402 851	1,9	1 084
	2012(P)	10 300	5 500	1,0	23 000	409 000	1,8	1 125
	2013(P)	10 700	5 700	2,0	23 700	420 000	1,6	1 175
Saskatoon	2011	2 994	1 608	1,4	4 043	309 823	2,6	966
	2012(P)	3 025	1 575	2,5	4 200	319 000	2,9	985
	2013(P)	2 950	1 600	3,4	4 250	326 000	3,2	1 000
Regina	2011	1 694	958	5,0	3 899	277 473	0,6	932
	2012(P)	1 775	925	4,6	4 000	289 000	1,0	965
	2013(P)	1 775	950	4,3	4 100	299 000	1,2	985
Winnipeg	2011	3 331	2 002	4,8	12 297	241 408	1,1	875
	2012(P)	3 450	2 025	3,9	12 550	250 000	1,2	910
	2013(P)	3 500	2 050	3,8	12 800	258 000	1,4	950
Thunder Bay	2011	374	188	-0,1	1 373	168 672	1,7	772
	2012(P)	355	195	1,0	1 360	179 000	1,5	793
	2013(P)	340	220	1,0	1 390	189 000	1,3	815
Sudbury	2011	595	321	-0,1	2 507	229 485	2,8	881
	2012(P)	570	330	1,0	2 550	235 200	2,0	908
	2013(P)	550	350	1,0	2 630	238 800	1,8	935
Windsor	2011	719	466	-2,8	5 050	164 900	8,1	753
	2012(P)	690	440	-1,0	4 875	169 500	8,0	760
	2013(P)	725	490	1,0	4 975	172 250	7,7	765

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL Les valeurs l'IPLN pour 2011 sont des estimations en raison du fait que Décembre 2011 les données l'IPLN n'étaient pas disponibles au moment de la création de ce document.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2011	1 748	1 176	0,1	8 272	233 731	3,8	881
	2012(P)	1 700	1 050	0,5	8 000	240 000	3,6	899
	2013(P)	2 050	1 250	1,0	8 300	244 000	4,2	910
Kitchener	2011	2 954	1 186	2,9	6 409	308 557	1,7	889
	2012(P)	2 850	1 200	2,0	6 320	315 000	1,9	916
	2013(P)	2 925	1 275	2,0	6 450	320 000	2,0	935
St. Catharines-Niagara	2011	1 110	655	-0,5	5 820	223 000	3,2	833
	2012(P)	1 080	600	1,0	5 800	229 000	3,4	845
	2013(P)	1 150	635	1,0	5 850	231 000	3,4	862
Hamilton	2011	2 460	1 368	1,6	13 932	332 000	3,4	884
	2012(P)	2 280	1 325	1,4	13 700	341 000	2,8	825
	2013(P)	2 450	1 400	1,6	13 900	347 500	2,6	837
Toronto	2011	39 745	11 247	4,6	91 760	466 352	1,4	1 149
	2012(P)	37 100	8 500	3,8	88 500	478 700	1,3	1 187
	2013(P)	36 400	8 200	2,3	90 500	487 700	1,6	1 217
Barrie	2011	700	354	n.d.	4 228	287 588	1,7	1 001
	2012(P)	514	300	n.d.	4 117	294 778	1,5	1 032
	2013(P)	565	340	n.d.	4 199	299 199	2,0	1 058
Peterborough	2011	351	239	n.d.	2 507	254 605	3,5	899
	2012(P)	320	220	n.d.	2 430	259 000	3,0	910
	2013(P)	390	260	n.d.	2 520	263 300	2,8	930
Brantford	2011	428	231	n.d.	1 971	237 500	1,8	792
	2012(P)	460	250	n.d.	1 940	241 000	1,3	785
	2013(P)	505	275	n.d.	2 050	246 000	1,4	798
Guelph	2011	764	260	n.d.	2 982	305 100	1,1	903
	2012(P)	725	275	n.d.	2 880	311 100	1,4	930
	2013(P)	750	300	n.d.	2 940	316 200	1,5	950
Oshawa*	2011	1 859	1 384	n.d.	9 604	314 450	1,8	941
	2012(P)	1 984	1 410	n.d.	9 250	319 500	1,7	975
	2013(P)	2 000	1 570	n.d.	9 300	323 000	2,0	995
Kingston	2011	959	467	n.d.	3 179	261 968	1,1	965
	2012(P)	765	400	n.d.	3 120	266 000	1,6	998
	2013(P)	680	450	n.d.	3 200	271 300	1,8	1 020

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL. Les valeurs l'IPLN pour 2011 sont des estimations en raison du fait que Décembre 2011 les données l'IPLN n'étaient pas disponibles au moment de la création de ce document.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa	2011	5 794	2 134	3,0	14 551	344 791	1,4	1 086
	2012(P)	5 700	1 950	2,0	14 000	354 000	1,2	1 122
	2013(P)	5 950	2 050	2,3	14 250	361 500	1,1	1 152
Gatineau	2011	2 420	784	3,0	3 859	234 271	2,2	731
	2012(P)	2 400	750	2,0	3 900	246 000	2,1	750
	2013(P)	2 300	725	2,3	3 875	255 000	2,0	765
Montréal	2011	22 719	4 653	2,8	40 403	314 038	2,5	719
	2012(P)	19 400	4 600	1,4	41 700	322 000	2,3	730
	2013(P)	18 000	4 500	2,0	42 500	329 000	2,0	740
Trois-Rivières	2011	1 114	335	n.d.	972	156 917	3,9	547
	2012(P)	1 000	325	n.d.	950	163 500	4,2	565
	2013(P)	925	325	n.d.	910	168 000	4,5	580
Sherbrooke	2011	1 575	557	n.d.	1 762	215 724	4,7	577
	2012(P)	1 550	525	n.d.	1 800	223 500	4,7	590
	2013(P)	1 500	500	n.d.	1 750	232 000	4,5	605
Québec	2011	5 445	1 349	1,3	7 209	247 152	1,6	718
	2012(P)	4 900	1 200	2,0	7 500	257 000	1,8	730
	2013(P)	4 500	1 100	2,0	7 600	267 000	2,0	740
Saguenay	2011	859	475	n.d.	1 358	179 033	1,4	557
	2012(P)	900	375	n.d.	1 390	188 000	1,4	565
	2013(P)	700	350	n.d.	1 420	196 000	1,8	575
Saint John	2011	361	220	0,8	1 572	170 354	5,9	670
	2012(P)	360	220	1,5	1 525	176 500	5,4	680
	2013(P)	320	200	1,5	1 500	180 000	5,0	695
Moncton	2011	1 194	384	0,8	2 467	158 561	4,3	715
	2012(P)	1 050	350	1,5	2 400	160 500	4,8	730
	2013(P)	1 010	335	1,5	2 325	164 000	5,0	745
Halifax	2011	2 954	900	1,7	5 939	259 060	2,4	925
	2012(P)	2 670	1 100	3,0	6 250	275 000	2,6	955
	2013(P)	2 510	1 200	3,0	6 350	285 000	3,1	980
St. John's	2011	1 923	1 304	4,3	3 647	268 608	1,3	771
	2012(P)	1 750	1 225	2,0	3 500	275 000	1,5	825
	2013(P)	1 600	1 150	1,5	3 300	280 000	1,5	850
Charlottetown	2011	534	201	1,5	546	199 580	3,3	761
	2012(P)	465	190	1,0	550	205 000	4,5	765
	2013(P)	400	175	0,9	500	208 000	5,0	790
TOUS LES CENTRES MENTIONNÉS CI-DESSUS (35)	2011	149 281	52 586	2,2	347 996	391 982	2,2	882
	2012(P)	144 088	50 230	2,0	347 157	399 417	2,3	899
	2013(P)	143 695	51 625	1,9	355 934	412 594	2,2	919

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par Centris®, QFREB by Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL Les valeurs l'IPLN pour 2011 sont des estimations en raison du fait que Décembre 2011 les données l'IPLN n'étaient pas disponibles au moment de la création de ce document.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2010:T1	2010:T2	2010:T3	2010:T4	2011:T1	2011:T2	2011:T3	2011:T4
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	211,6	206,0	202,5	192,4	194,4	198,2	201,6	197,2
%	*- 0,2*	*- 2,7*	*- 1,7*	*- 5,0*	*1,1*	*1,9*	*1,7*	*- 2,2*
Mises en chantier, total, en milliers	107,3	98,3	88,2	80,9	77,5	82,4	85,3	84,1
%	*11,0*	*- 8,4*	*- 10,3*	*- 8,3*	*- 4,2*	*6,3*	*3,5*	*- 1,4*
Mises en chantier, log. ind., en milliers	107,3	98,3	88,2	80,9	77,5	82,4	85,3	84,1
%	*11,0*	*- 8,4*	*- 10,3*	*- 8,3*	*- 4,2*	*6,3*	*3,5*	*- 1,4*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	87,1	100,4	102,9	99,1	97,3	112,2	120,0	115,8
%	*5,8*	*15,3*	*2,5*	*- 3,7*	*- 1,8*	*15,3*	*7,0*	*- 3,5*
Log. achevés, total, en milliers	37 611	46 513	54 373	48 358	36 669	44 455	49 331	45 168
%	*- 16,5*	*23,7*	*16,9*	*- 11,1*	*- 24,2*	*21,2*	*11,0*	*- 8,4*
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	102,5	103,2	103,4	103,8	104,5	105,3	105,8	106,4
%	*0,9*	*0,7*	*0,2*	*0,4*	*0,6*	*0,8*	*0,5*	0,5
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	496 612	449 584	401 484	439 988	459 216	443 916	453 560	470 268
%	*-5,5*	*-9,5*	*-10,7*	*9,6*	*4,4*	*-3,3*	*2,2*	*3,7*
Prix MLS® moyen, $ en milliers	338 885	336 616	333 745	346 550	364 120	366 722	361 885	360 840
%	*-0,6*	*-0,7*	*-0,9*	*3,8*	*5,1*	*0,7*	*-1,3*	*- 0,3*
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,60	3,70	3,37	3,30	3,45	3,63	3,50	3,5
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,58	6,04	5,52	5,31	5,32	5,56	5,32	5,3
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	80 246	80 188	79 152	78 955	80 231	80 557	82 672	n.d.
%	*4,4*	*-0,1*	*-1,3*	*-0,2*	*1,6*	*0,4*	*2,6*	*n.d.*
Nouveau, $1997, en millions	32 296	34 591	34 854	33 025	32 732	34 013	35 351	n.d.
%	*9,9*	*7,1*	*0,8*	*-5,2*	*-0,9*	*3,9*	*3,9*	*n.d.*
Modifications $1997, en millions	37 384	37 148	37 008	36 620	37 560	37 628	38 264	n.d.
%	*4,0*	*-0,6*	*-0,4*	*-1,0*	*2,6*	*0,2*	*1,7*	*n.d.*
Coût de cession, $1998, en millions	11 932	10 200	9 260	10 836	11 432	10 644	10 804	n.d.
%	*-4,2*	*-14,5*	*-9,2*	*17,0*	*5,5*	*-6,9*	*1,5*	*n.d.*
Déflateur, 1997=100	141,0	142,2	142,4	144,6	145,2	146,0	146,7	n.d.
%	*0,3*	*0,9*	*0,2*	*1,5*	*0,4*	*0,6*	*0,5*	*n.d.*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

*** Les valeurs l'IPLN pour 2011 sont des estimations en raison du fait que Décembre 2011 les données l'IPLN n'étaient pas disponibles au moment de la création de ce document.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2011, *renfermant un volet consacré au financement de l'habitation*

L'Observateur du logement au Canada offre un point de vue national, régional et local du secteur de l'habitation ainsi que d'utiles ressources statistiques en ligne. Il présente en outre une revue annuelle détaillée des tendances et de la situation du logement au Canada. On lance cette année une nouvelle série de tableaux interactifs de données locales portant sur le logement dans plus d'une centaine de municipalités.

Consultez le site www.schl.ca/observateur

61502_2012_Q01